| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số:159/2025/DS-ST
Ngày: 20/6/2025
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

# NHÂN DANH
## NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phú
*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Thái Hòa
Bà Thiều Thị Phi Loan

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Quỳnh Anh Thư - Cán bộ Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thúy Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 659/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2025/QĐXXST-DS ngày 09/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1414/2025/QĐST-DS ngày 30/5/2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 **(**O**).**

Trụ sở chính: Số D (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và số D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy P. Chức vụ: Giám đốc P2 (Theo giấy ủy quyền số 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP P1).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1995

Địa chỉ: K - K, đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền số 036/2024/UQ-OCB ngày 29/5/2024 của Ngân hàng TMCP P1 chi nhánh Đ2 – Phòng G).

**- Bị đơn: Ông** Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1993**

**Bà** Phạm Tú U**, sinh năm 1994**

Cùng địa chỉ: 3 khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1971

2/ Bà Đỗ Thụy Y, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: 3 khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Đ có mặt; Ông T1, bà U, ông Đ1, bà Y vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Nguyên đơn** Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1**- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông** Nguyễn Anh Đ **trình bày:**

Ngân hàng TMCP P1 (O) – Chi nhánh Đ2 và ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Tú U đã ký Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).
- Mục đích vay: Vay mua bất động sản;
- Thời hạn vay: 240 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh;
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.
- Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho OCB như sau: tổng cộng là 1.761.219.187 đồng, trong đó: nợ gốc là 575.087.679 đồng và nợ lãi là 1.186.131.508 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022:

- Số tiền vay: 450.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Vay tiêu dùng;
- Thời hạn vay: 120 tháng;
- Lãi suất cho vay: 17%/năm, lãi suất có điều chỉnh;
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P1 (OCB) như sau: tổng cộng là

47.540.792 đồng, trong đó: nợ gốc là 18.750.000 đồng và nợ lãi là 28.790.792 đồng.

**Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:**

Theo Hợp đồng thế chấp số 171/2021/BĐ ngày 22/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 (O) với ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U, số công chứng 007829 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai là:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1585; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801596, số vào sổ cấp GCN: CS 06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1586; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801598, số vào sổ cấp GCN: CS 06131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801597, số vào sổ cấp GCN: CS 06132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1588; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801599, số vào sổ cấp GCN: CS 06133 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1589; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801595, số vào sổ cấp GCN: CS 06134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1590; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801594, số vào sổ cấp GCN: CS 06135 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1606; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CR 381741, số vào sổ cấp GCN: CS 06276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1605; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381740, số vào sổ cấp GCN: CS 06275 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1603; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381738, số vào sổ cấp GCN: CS 06273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1601; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381736, số vào sổ cấp GCN: CS 06271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

Theo Hợp đồng thế chấp số 135/2021/BĐ ngày 22/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 (O) với ông Phạm Văn Đ1 và bà Đỗ Thụy Y, số công chứng 007807 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1602; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381737, số vào sổ cấp GCN: CS 06272 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019.

Việc thế chấp các Hợp đồng thế chấp nêu trên và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP P1 (O), ông Nguyễn Văn T1 và Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho OCB như sau: tổng cộng là 1.808.759.979 đồng, trong đó: nợ gốc là 593.837.679 đồng và nợ lãi là 1.214.922.300 đồng.

Từ tháng 11/2023, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 đã được ký kết với Ngân hàng TMCP P1 (O). Như vậy, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo

thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP P1 (O).

Tổng nghĩa vụ nợ của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 đã được ký kết tạm tính đến ngày 20/06/2025 là **7.660.629.171 đồng**, trong đó:

-Nợ gốc: 5.856.162.321 đồng;

-Nợ lãi : 1.804.466.850 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP P1 (O).

Nay Ngân hàng TMCP P1 (O) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Buộc Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U trả cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 đã được ký kết tạm tính đến ngày 20/06/2025 là **7.660.629.171 đồng,** trong đó: Nợ gốc là 5.856.162.321 đồng, Nợ lãi là 1.804.466.850 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 21/06/2025 cho đến khi Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P1.

2. Nếu Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1(O) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp số 171/2021/BĐ ngày 22/06/2021, số công chứng 007829 và Hợp đồng thế chấp số 135/2021/BĐ ngày 22/06/2021, số công chứng 007807 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P1(OCB) theo quy định pháp luật. Cụ thể tài sản bảo đảm như sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1585; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801596, số vào sổ cấp GCN: CS 06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1586; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CQ 801598, số vào sổ cấp GCN: CS 06131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801597, số vào sổ cấp GCN: CS 06132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1588; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801599, số vào sổ cấp GCN: CS 06133 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1589; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801595, số vào sổ cấp GCN: CS 06134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1590; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801594, số vào sổ cấp GCN: CS 06135 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1606; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381741, số vào sổ cấp GCN: CS 06276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1605; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381740, số vào sổ cấp GCN: CS 06275 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1603; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381738, số vào sổ cấp GCN: CS 06273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1601; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CR 381736, số vào sổ cấp GCN: CS 06271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) thì ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O).

Ngoài ra ông Đ không trình bày thêm gì khác.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U trình bày theo bản tự khai ngày 05/9/2024:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U có vay của Ngân hàng TMCP P1 (O)số tiền đợt một vào ngày 23/6/2021 số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), đợt hai vào ngày 27/12/2022 số tiền là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), có thế chấp cho những khoản vay trên bằng mười cuốn sổ sử dụng đất. Đến khoảng tháng 11/2023 do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính với Ngân hàng TMCP P1 (O) được, vì vậy đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Nay ngân hàng TMCP P1 (O) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U trả khoản nợ vay, ông bà đồng ý trả khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP P1 (OCB) bằng cách giao lại 10 cuốn sổ đất cho Ngân hàng TMCP P1 được toàn quyền sử dụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án**: Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải thanh toán số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/6/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/6/2021; số 241/2022/ KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U có địa chỉ tại: 316/4 khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**[2] Về tư cách đương sự:** Căn cứ khoản 2 Điều 68 xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U là bị đơn; ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Thụy Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp**: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U là bị đơn phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 mà các bên đã ký kết. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**[4] Về thủ tục tố tụng:**

Thủ tục ủy quyền: Ông Trần Duy P – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 ủy quyền cho ông Nguyễn Anh Đ - Chuyên viên quản lý nợ Phòng thu hồi nợ. Thủ tục ủy quyền hợp lệ nên được chấp nhận.

Tòa án đã niêm yết giấy triệu tập làm việc, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập theo quy định của pháp luật đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Thụy Y nhưng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U, ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Thụy Y vắng mặt không có lý do, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**[5] Về nội dung vụ án:**

**1.** Ngân hàng TMCP P1 (O)– Chi nhánh Đ2 cùng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U ký kết Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 với các nội dung chính như sau:

* Đối với Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*); Thời hạn vay: 240 tháng;
- Mục đích vay: Cho vay mua bất động sản;
- Lãi suất vay: 9,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh;
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn;
- Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P1 tổng cộng là

1.761.219.187 đồng; Trong đó: nợ gốc là 575.087.679đ và nợ lãi là 1.186.131.508đ.

* Đối với Hợp đồng tín dụng số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022:

- Số tiền vay: 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*); Thời hạn vay: 120 tháng;
- Mục đích vay: Cho vay tiêu dùng;
- Lãi suất vay: 17%/năm, lãi suất có điều chỉnh;
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn;
- Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P1 tổng cộng là 47.540.792 đồng; Trong đó: nợ gốc là 18.750.000đ và nợ lãi là 28.790.792đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 để vay vốn tại OCB ông Nguyễn Văn T1 và Phạm Tú U đã thực hiện trả gốc và lãi cho OCB như sau: tổng cộng là 1.808.759.979 đồng, trong đó: nợ gốc là 593.837.679 đồng và nợ lãi là 1.214.922.300 đồng.

Từ tháng 11/2023, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 đã được ký kết giữa OCB với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U .

Tổng nghĩa vụ nợ của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 171/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/06/2021; số 241/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 23/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số 171/2021/KUNN-OCB-CN ngày 23/06/2021; số 241/2022/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2022 đã được ký kết tạm tính đến ngày 20/06/2025 là **7.660.629.171 đồng**, trong đó:

-Nợ gốc: 5.856.162.321 đồng;

-Nợ lãi : 1.804.466.850 đồng.

Ngân hàng TMCP P1 (O) đã cung cấp đầy đủ chứng cứ là hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất.

Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng TMCP P1 (OCB)là có căn cứ nên được chấp nhận, vì hợp đồng hai bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, các chứng cứ do Ngân hàng TMCP P1 (O) cung cấp là hợp lệ và thể hiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Do đó buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải trả cho Ngân hàng TMCP P1(O) số tiền còn thiếu như trên.

Vì vậy Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải trả cho Ngân hàng TMCP P1(O) số tiền gốc và lãi còn thiếu tính đến ngày 20/6/2025 là 7.660.629.171 đồng.

**2. Về lãi suất:**

Kể từ ngày 21/6/2025, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

**3.Về tài sản thế chấp:**

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U ký các hợp đồng thế chấp, tài sản bảo đảm như sau:

Theo Hợp đồng thế chấp số 171/2021/BĐ ngày 22/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 với ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U, số công chứng 007829 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1585; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801596, số vào sổ cấp GCN: CS 06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1586; tờ bản đồ số 3; toa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801598, số vào sổ cấp GCN: CS 06131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801597, số vào sổ cấp GCN: CS 06132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1588; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801599, số vào sổ cấp GCN: CS 06133 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1589; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801595, số vào sổ cấp GCN: CS 06134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1590; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai

theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801594, số vào sổ cấp GCN: CS 06135 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1606; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381741, số vào sổ cấp GCN: CS 06276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1605; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381740, số vào sổ cấp GCN: CS 06275 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1603; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381738, số vào sổ cấp GCN: CS 06273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1601; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381736, số vào sổ cấp GCN: CS 06271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

Theo Hợp đồng thế chấp số 135/2021/BĐ ngày 22/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Đỗ Thụy Y, số công chứng 007807 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1602; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381737, số vào sổ cấp GCN: CS 06272 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019.

Thủ tục ký hợp đồng thế chấp đúng quy định.

Vì vậy, trường hợp, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P1 (O) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) thì ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O).

**[6] Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải chịu chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) chi phí tố tụng 5.000.000đ mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) đã nộp tạm ứng.

**[7]. Về án phí:**

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) tạm ứng án phí đã nộp.

**** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa:***

Việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Qua kiểm sát giải quyết vụ án dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán được phân công làm chủ tọa giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, các đương sự được Thẩm phán xác định đúng tư cách tố tụng của đương sự, đảm bảo việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp nghiên cứu đúng thời hạn luật định.

Về việc tuân thủ pháp luật của các đương sự: Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng TMCP P1 (O) số tiền 7.660.629.171 đồng đồng (Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, một trăm bảy mươi mốt đồng)và lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 21/6/2025.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 220; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 18 Thông tư 39/2016/TTNHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1(O) số tiền tính đến ngày 20/6/2025 là 7.660.629.171 đồng (Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, một trăm bảy mươi mốt đồng).

Kể từ ngày 21/6/2025 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P1(O) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay.

Theo Hợp đồng thế chấp số 171/2021/BĐ ngày 22/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 với ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U, số công chứng 007829 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai là:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1585; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801596, số vào sổ cấp GCN: CS 06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1586; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801598, số vào sổ cấp GCN: CS 06131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801597, số vào sổ cấp GCN: CS 06132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1588; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801599, số vào sổ cấp GCN: CS 06133 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1589; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801595, số vào sổ cấp GCN: CS 06134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1590; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801594, số vào sổ cấp GCN: CS 06135 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/01/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1606; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381741, số vào sổ cấp GCN: CS 06276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1605; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381740, số vào sổ cấp GCN: CS 06275 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1603; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381738, số vào sổ cấp GCN: CS 06273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1601; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381736, số vào sổ cấp GCN: CS 06271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019;

Theo Hợp đồng thế chấp số 135/2021/BĐ ngày 22/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP P1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Đỗ Thụy Y, số công chứng 007807 tại Văn phòng H, tỉnh Đồng Nai là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1602; tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại địa chỉ: Xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 381737, số vào sổ cấp GCN: CS 06272 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) thì ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1(O) chi phí tố tụng 5.000.000đ.

**Về án phí**: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U phải chịu 115.660.629 đồng (một trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi nghìn sáu trăm hai mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) số tiền 57.194.046 đồng (*Năm mươi bảy triệu một trăm chín mươi bốn nghìn không trăm bốn mươi sáu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004306 ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Tú U; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ1, bà Đỗ Thụy Y được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận:***
- - Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- - THADS TP Biên Hòa (1);
- - TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- - Lưu hồ sơ vụ án (1).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Phú**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**