TÒA ÁN NHÂN KHU VỰC 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 405/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.
2. Bà Lê Thị Kim Ngàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Minh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 3529/2024/DSST ngày 23/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 467/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 472/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C1.

Trụ sở: A T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Hoàng Thị Mai H, sinh năm 1977 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/06/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP C1 và Văn bản ủy quyền lại số 60/UQ-CNTPHCM-TH ngày 09/12/2024.

Địa chỉ liên hệ: G H, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1971.

Cùng hộ khẩu thường trú: 212/14 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú tại: B T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn* - Ngân hàng TMCP C1 *do bà* Hoàng Thị Mai H *là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Ngân hàng TMCP C1 Chi nhánh Thành phố H và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N đã ký kết Hợp đồng cho vay số Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ngày 14/04/2022 có nội dung: Số tiền cho vay: 25.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ 265/47B và B N, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) để phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản. Thời hạn cho vay: 192 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên tương ứng với 192 kỳ trả nợ (thu hồi nợ trước hạn được quy định tại Khoản 9.1 Điều 9 Chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn Phần 2 Điều kiện điều khoản chung).

Số tiền đã giải ngân: 25.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/04/2022 và Ủy nhiệm chi số 42001 ngày 14/4/2022; người thụ hưởng: Bà Nguyễn Thị Thanh N1, số tài khoản hưởng: 101800310378 tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H.

Lãi suất vay vốn: Lãi suất: theo thỏa thuận tại Khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng cho vay, cụ thể theo giấy nhận nợ số 01 ngày 14/04/2022 là 8%/năm; Lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, cụ thể là 21%/năm được tính từ ngày phát sinh nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Từ ngày giải ngân đến trước ngày phát sinh nợ quá hạn, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N đã trả tổng số tiền là 1.677.158.879 đồng, trong đó số tiền gốc là 781.249.998 đồng và số tiền lãi là 895.908.382 đồng tương ứng đã thanh toán 6 kỳ trả nợ. Số tiền dư nợ gốc hiện tại là 24.218.750.002 đồng.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H theo các tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 22.90042031/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 20 tháng 04 năm 2022, số công chứng: H004856, quyển số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/04/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022.

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010.

Từ kỳ thanh toán nợ ngày 26/10/2022 đến nay, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N không thanh toán đầy đủ nợ gốc và nợ lãi đúng hạn cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H. Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H đã nhiều lần đôn đốc khách hàng thanh toán nợ như gọi điện, nhắn tin, zalo, gửi các thông nhắc nợ, yêu cầu trả nợ và làm việc trực tiếp với ông B, và N theo các biên bản: Biên bản làm việc ngày 02/11/2022, Thông báo nợ quá hạn số 5824/TB-CNTPHCM-HBP ngày 07/11/2022; Biên bản làm việc ngày 28/11/2022; Biên bản làm việc ngày 28/02/2023, thông báo xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay số 1933/TB-CNTP.HCM ngày 14/04/2023 để ông B và bà N có phương án trả nợ, xử lý nợ quá hạn cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H nhưng tính đến ngày 29/9/2025, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H.

Do đó Ngân hàng TMCP C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 29/09/2025 là 36.230.155.726 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 24.218.750.002 đồng; Lãi vay trên nợ gốc chưa trả (lãi trong hạn): 10.073.277.465 đồng; Lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 483.210.108 đồng và lãi chậm trả lãi: 1.454.774.015 đồng.

Tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 30/9/2025 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N trả hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP C1 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ngày 14/04/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/04/2022.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo yêu cầu, Ngân hàng TMCP C1 đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022.

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010.

** Bị đơn ông* Nguyễn Văn B*, bà* Nguyễn Thị Thùy N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ và Đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng nhưng không nộp văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ5.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ5 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, tuy nhiên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 đề nghị Hội đồng xét xử xác định những người có đăng ký hộ khẩu tại căn nhà là tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết nên xác định đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn khởi kiện lựa chọn Tòa án nơi bị đơn cư trú (bị đơn có hộ khẩu thường trú tại 2 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và cư trú tại A T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố hồ Chí Minh tiến hành xác minh những cá nhân, cơ quan, tổ chức hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày

01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010.

Tại kết quả xác minh của Công an P1, quận B (nay là Công an phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết:

Tại địa chỉ B N, Khu phố A, Phường A, quận B có đăng ký Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4108044386, đăng ký lần đầu ngày 15/3/2022, tên H1 kinh doanh 265 N. Ngành nghề kinh foanh: Nhà có phòng cho người Việt Nam thuê để ở. Người đứng đầu: Ông Nguyễn Văn B, sinh ngày 27/3/1970… Hiện nay có 40 nhân khẩu có hộ khẩu thường trú từ nơi khác đến sinh sống (người thuê trọ) gồm: Đoàn Minh T, sinh năm 2002; Đoàn Thị Yến N2, sinh năm 2001; Trần Thanh H2, sinh năm 2000; Võ Thị Thanh K, sinh năm 1987; Võ Thị Mỹ K1, sinh năm 1988; Phan Thị Thùy N3, sinh năm 2004; Huỳnh Thị Thùy D, sinh năm 1996; Huỳnh Quốc D1, sinh năm 2006; Lê Gia H3, sinh năm 2000; Trần Anh K2, sinh năm 1954; Trần Vũ Đ, sinh năm 2001; Lê Quốc T1, sinh năm 2003; Lê Văn Q, sinh năm 2001; Lưu Minh C, sinh năm 2000; Hóa Công Hoàng Ánh D2, sinh năm 2002; Nguyễn Thị H4, sinh năm 1998; Nguyễn Duy T2, sinh năm 1997; Trần Thị Quỳnh Đ1, sinh năm 200; Trần Trung Đ2, sinh năm 1995; Phan Vũ Đ3, sinh năm 1996; Phạm Đình L, sinh năm 2001; Lê Hồng Cẩm L1, sinh năm 2002; Nguyễn Hoàng T3, sinh năm 1987; Lê Phạm Kiều T4, sinh năm 1998; Lê Phạm Như T5, sinh năm 2003; Trần Thị Anh T6, sinh năm 1997; Y T7 MLô, sinh năm 1997; Trịnh Trường P, sinh năm 1004; Võ Minh T8, sinh năm 2006; Lê Thị Quỳnh L2, sinh năm 1990; Lê Thị Tuyết S, sinh năm 2003; Võ Văn N4, sinh năm 2006; Trương Tiến Đ4, sinh năm 2006; Lê Thị Thu T9, sinh năm 1998; Trần Thị Tâm T10, sinh năm 2002; Nguyễn Thị Thanh T11, sinh năm 2000; Nguyễn Đoan T12, sinh năm 2000; Lê Phương K3, sinh năm 2004; Trịnh Thị Ánh T13, sinh năm 2004 và Nguyễn Thị Triều T14, sinh năm 2003.

Ngày 20/4/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 1 nhận được bản tự khai của các ông bà có tên nêu trên có nội dung: Chúng tôi là những người đang thuê nhà trọ tại địa chỉ B và B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người nêu trên xác định không liên quan trong vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP C1 và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N nên các ông bà nêu trên không có ý kiến gì trong vụ án này và cam kết sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án và cơ quan có thẩm quyền, không có khiếu nại gì sau này.

Hội đồng xét xử xét thấy, những người có tên nêu trên là những người thuê nhà ở trọ có tính chất không ổn định và không tranh chấp về việc thuê nhà; ý kiến những người đang cư trú tại các căn nhà nêu trên đều không tranh chấp gì liên quan đến tài sản thế chấp mà Nguyên đơn yêu cầu xử lý phát mãi. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải triệu tập họ tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp về việc thuê, sử dụng nhà thì họ có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[5] Xét, số Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 mà hai bên đã ký có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định về hoạt động ngân hàng của Ngân hàng thương mại, về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ được quy định tại Điều 91, Điều 95, điểm d khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), nên các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn thanh toán tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả của số Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022:

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn được các bên thỏa thuận tại số Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022, đồng thời Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N số tiền vay 25.000.000.000 đồng theo hình thức và tài khoản giải ngân sau: Tài khoản ghi nợ 802005020404, nội dung: thanh toán tiền mua thửa đất số 408 bản đồ số 26 và thửa đất 42 bản đồ số 26, địa chỉ: B và B N, Phường A, quận B; chuyển tiền đến tài khoản số 101800310378 của bà Nguyễn thị Thanh N1 mở tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Thành phố H được ông B và bà N1 xác nhận bằng Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/4/2022 và tài sản này đã được ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N đứng tên sở hữu, ký thế chấp vay tiền của Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B và bà N đã thanh toán được số tiền 1.677.158.879 đồng, trong đó số tiền gốc là 781.249.998 đồng và lãi là 895.908.382 đồng tương ứng đã thanh toán 06 kỳ trả nợ nhưng sau đó không tiếp tục thanh toán. Do ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã ban hành Thông báo xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay số 1933/TB-CNTP.HCM ngày 14/04/2023. Do đó Ngân hàng có quyền yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N thanh toán toàn bộ khoản nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 9 của Hợp đồng cho vay mà các bên ký kết.

Về tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện hợp đồng cho vay, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 781.249.998 đồng, sau đó không tiếp tục thanh toán. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N thanh toán số tiền nợ gốc còn thiếu 24.218.750.002 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng cho vay "Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định dưới đây và công thức nêu tại Điều 3 của Điều kiện, điều khoản chung…lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ là lãi suất được ghi trên từng Giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất…".

Tại Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/4/2022, các bên thỏa thuận: Lãi suất vay vốn "Áp dụng theo từng chương trình lãi suất của Ngân hàng C1 tại thời điểm giải ngân. Hiện tại áp dụng lãi suất theo công văn số 979/TGĐ-NHCT63+62+3 về việc sửa đổi CTTD vay ưu đãi, lãi tri ân và công văn số 237/TGĐ-NHCT63+62+3 ngày

13/01/2022 v/v chính sách LSCV đối với KHBL vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản : 8%/năm ưu đãi trong vòng tối đa 12 tháng. Sau đó, LSCV theo thông báo của NHCT nhưng không thấp hơn sàn LSCV kinh doanh bất động sản trung dài hạn từng thời kỳ (lãi suất hiện tại là 11%). **Ngày 14/03/2024, Ngân hàng có Thông báo số 2042/CNTPHCM-BL về việc điều chỉnh lãi suất cho vay gửi ông** Nguyễn Văn B **và bà** Nguyễn Thị Thùy N**, theo đó lãi suất cho vay đối với khoản vay của ông** B **và bà** N **là 11%/năm áp dụng từ ngày 15/03/2024 do khoản vay đã hết thời hạn ưu đãi …".**

Quá trình thực hiện hợp đồng cho vay, do ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N không thanh toán đầy đủ khoản nợ lãi cho Ngân hàng. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N trả cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 10.073.277.465 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất quá hạn: Lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn quy định tại điểm b khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng cho vay: "Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 5.2 và Điều 9.2 Điều kiện, điều khoản chung của Hợp đồng này thì bên vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm 2.01(a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn", cụ thể khoản nợ gốc quá hạn của ông B và bà N khi áp dụng mức lãi suất quá hạn là 21%/năm. Do ông B và bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất bằng 150%/năm lãi suất trong hạn từ ngày **15/01/2025.** Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N thanh trả cho Ngân hàng số tiền lãi quá hạn trên dư nợ gốc bị quá hạn tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 483.210.108 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất chậm trả: Tại điểm c khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng cho vay về lãi suất chậm trả quy định: "trường hợp bên vay không trả đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp đồng này (bao gồm trường hợp bên vay được bên cho vay chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo Điều 5.1 Điều kiện, Điều khoản chung của hợp đồng này) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả". Do ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết nên từ ngày **15/01/2025**, khoản vay của ông B và bà N phát sinh tiền lãi chậm trả. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thùy N trả tiền lãi chậm trả tính đến ngày 29/9/2025 là 1.454.774.015 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1, buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả còn nợ của Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 36.230.155.726 đồng, trong đó: Nợ gốc: 24.218.750.002 đồng; Nợ lãi: 12.011.261.558 đồng (bao gồm Lãi trên nợ gốc: 10.073.277.465 đồng; Lãi trên nợ gốc quá hạn: 483.210.108 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.454.774.015 đồng).

[8] Xét Ngân hàng TMCP C1 yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 mà các bên đã ký kết là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[9] Xét Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N.

[10] Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản số 22.90042031/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 20 tháng 04 năm 2022, số công chứng: H 004856, quyển số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/04/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được các bên tự nguyện xác lập có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; tài sản thế chấp thuộc sở hữu riêng của bên thế chấp nên là các giao dịch dân sự có hiệu lực.

[11] Xét quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010, theo đó tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/02/2025 có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp có sự thay đổi so với hiện trạng

được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, nhà số B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang cho thuê phòng trọ. Các phòng trọ nhiều căn đóng cửa. Hiện trạng có lên thêm tầng, có thay đổi hiện trạng so với Giấy chứng nhận đã được cấp.

[12] Ngày 16/6/2025, Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H đã cung cấp bản vẽ hiện trạng nhà tại Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010 theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP C1. Theo kết quả đo vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H thì hiện trạng tài sản thế chấp đã có sự thay đổi.

[13] Tại điểm b, c khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản quy định về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp "*các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (sau đây gọi chung là tài sản gắn liền với đất). Tại thời điểm ký hợp đồng này, tài sản gắn liền với đất được ghi nhận liên quan tới tài sản thế chấp là nhà ở…"*.

Tại điểm a,b khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản quy định *"…vật phụ, cây tròng, trang thiết bị kèm theo, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với thửa đất, tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp".*

"Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ 3 đầu tư, cải tạo, xây thêm". Như vậy công trình phát sinh theo hiện trạng thực tế đều thuộc tài sản thế chấp.

[20] Do đó Ngân hàng TMCP C1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản thể thu hồi nợ của Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 theo quy định tại Điều 299, Điều 303 và Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[21] Trường hợp khoản nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 được thanh toán đủ thì Ngân hàng phải giải chấp và trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N bản chính các giấy tờ của tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010.

[22] Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ của Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010 để thu hồi nợ.

[23] Về thời hạn và phương thức thanh toán: Do Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Nguyên đơn nhận thấy Bị đơn không có thiện chí thỏa thuận để giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc Bị đơn phải trả một lần toàn bộ số nợ vay ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét, từ khi quá thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, Bị đơn không thanh toán tiền nợ gốc, lãi cho Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay khi đến hạn theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết giữa các bên. Do đó yêu cầu của Nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc Bị đơn trả ngay một lần toàn bộ số tiền nợ cho Nguyên đơn.

[24] Về phí xem xét, thẩm định tại ch là 5.000.000 đồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP C1 đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 5.000.000 đồng.

[25] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 phát biểu ý kiến đề nghị giải quyết vụ án đối với các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là phù hợp với đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[26] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Xét, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên giá trị số tiền Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn.

Xét do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng cho Nguyên đơn theo quy định.

[27] Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 335, 336, 339, 342 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền còn nợ của Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 36.230.155.726 đồng, trong đó: Nợ gốc: 24.218.750.002 đồng; Nợ lãi: 12.011.261.558 đồng (bao gồm Lãi trên nợ gốc: 10.073.277.465 đồng; Lãi trên nợ gốc quá hạn: 483.210.108 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.454.774.015 đồng).

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N còn phải chịu tiền lãi trên nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/04/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong Hợp đồng cho vay 22.90042031/2022-HĐCV/NHCT900 ký ngày 14/04/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 14/04/2022, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp khoản tiền gốc và lãi còn nợ được thanh toán đủ thì Ngân hàng TMCP C1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N bản chính của các giấy tờ liên quan đến Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N không thanh toán hoặc thanh toán không đủ, không đúng hạn khoản tiền gốc và lãi còn nợ thì Ngân hàng TMCP C1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi theo quy định của pháp luật tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727624, số vào sổ cấp GCN số: CS01200 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/03/2022 và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610057, số vào sổ cấp GCN số: CH00119 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2010 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N để thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 5.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí là 144.230.156 đồng.

Ngân hàng TMCP C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 70.215,324 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0046854 ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc

bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- TPHCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - TP.HCM;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hồng Hạnh