

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2025/DS-ST
Ngày: 29 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Dư Thị Út**

2. Bà **Khuru Liên Dung**

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 694/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N2.

Địa chỉ: Số A, T, phường L, quận H, Thành Phố Hà Nội (nay là số A, T, phường H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đậu Tuấn C. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh B4.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đậu Tuấn C: Anh Nguyễn Văn B. Chức vụ: Trưởng phòng PGD phường 3 – Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4. Địa chỉ: Số B H, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số B H, phường B, tỉnh Cà Mau). *(Vắng mặt)*

2. Bị đơn: Ông Lương Hoàng P, sinh năm 1981 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường N, thành phố Cần Thơ). *(Vắng mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Trung N, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965. Địa chỉ: khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường N, thành phố Cần Thơ). (Vắng mặt)

3.2. Bà Lương Thị Bé N1, sinh năm 1984. Địa chỉ: khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường N, thành phố Cần Thơ). (Vắng mặt)

3.3. Anh Lương Sơn B1, sinh ngày 15/4/2001 (Vắng mặt)

3.4. Anh Lương Thiên B2, sinh ngày 14/9/2009 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật của anh Lương Thiên B2: Ông Lương Hoàng P, sinh năm 1981 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường N, thành phố Cần Thơ). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn B trình bày:*

Vào ngày 25/9/2019, Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng cho vay từng lần trung hạn số 145./VCB.BLI.PL.19 để vay số tiền gốc là 8.500.000.000 đồng, mục đích mua đất ở với lãi suất trong hạn là 8,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 240 tháng, tiền gốc trả dần hoặc khi đến hạn và tiền lãi được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng.

Vào ngày 17/3/2022, Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 48/VCB.BLI.PL.22 để vay số tiền gốc là 2.500.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh mua bán lúa, gạo với lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng, thời hạn cho vay tối đa mỗi khoản nợ là 05 tháng. Ông P và bà Đ đã rút toàn bộ số tiền trong hạn mức theo từng Giấy nhận nợ, mục đích thanh toán tiền mua lúa, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất trong hạn 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền gốc trả dần hoặc khi đến hạn và tiền lãi được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay thì Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/VCB.BLI.PL.18 ngày 23/10/2018, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/3/2019, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 17/3/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 03/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/7/2022 để thế chấp quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, diện tích 4800,3m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/8/2012 cho bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622595.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 74, diện tích 195m² đất ở đô thị và đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 14/12/2011 cho ông Lương Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622321.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 200, tờ bản đồ số 81, diện tích 3497,7m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/3/2012 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622397.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 7, tờ bản đồ số 84, diện tích 8573,0m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849174.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849175.

Và ngày 17/9/2019, Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 116/VCB.BLI.PL.19 để thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 38a, 38b, tờ bản đồ số TY-16, diện tích 9449,2m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp H, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 24/3/2008 cho bà Ngô Hồng Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 429179 (đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H điều chỉnh thay đổi chuyển nhượng cho ông Lương Hoàng P vào ngày 11/9/2019) .

Ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã nhận tiền vay bằng hình thức chuyển khoản. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, ông P và bà Đ đã chậm thanh toán và phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông P và bà Đ để yêu cầu trả nợ nhưng ông P và bà Đ vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, ông P và bà Đ còn ký hợp đồng thế tín dụng với Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng giao dịch phường C với số tiền hạn mức thẻ là 200.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông P và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Nay Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền tính đến ngày 29/9/2025

là 11.481.007.942 đồng (trong đó nợ gốc là 8.520.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.549.035.327 đồng, nợ lãi quá hạn là 199.269.075 đồng, nợ thẻ tín dụng là 212.703.540 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP N2 không còn yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Lương Hoàng P trình bày:*

Vợ chồng ông có vay tiền của Ngân hàng TMCP N2 như Ngân hàng trình bày là đúng. Ông thừa nhận hiện nay vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng TMCP N2 số tiền như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Vợ chồng ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông không thanh toán được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng ông đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Các phần đất mà vợ chồng ông thế chấp cho Ngân hàng thì trong đó các phần đất trồng lúa hiện nay do cha mẹ ông là ông Lương Trung N và bà Nguyễn Thị P1 đang canh tác. Còn thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² giáp với đất của cha ông thì ông đã cho em gái ông là bà Lương Thị Bé N1, sinh năm 1984 cất nhà trên phần đất này để ở từ năm 2024 nên phần đất hiện do bà N1 đang quản lý, sử dụng. Còn thửa đất số 38a, 38b, tờ bản đồ số TY-16, diện tích 9449,2m² thành phố H thì hiện vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng, để trống.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Đ trình bày:*

Vợ chồng bà có vay tiền của Ngân hàng TMCP N2 như Ngân hàng trình bày là đúng. Bà thừa nhận hiện nay vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng TMCP N2 số tiền như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Vợ chồng bà đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng bà không thanh toán được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng bà đồng ý, không có ý kiến gì khác. Bà thống nhất theo lời trình bày của ông P, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung N, bà Nguyễn Thị P1, bà Lương Thị Bé N1, anh Lương Sơn B1, anh Lương Thiên B2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không lấy được lời khai.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 320, 321, 325, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị:

+ Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2. Buộc ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 11.481.007.942 đồng (trong đó nợ gốc là 8.520.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.549.035.327 đồng, nợ lãi quá hạn là 199.269.075 đồng, nợ thẻ tín dụng là 212.703.540 đồng) và tiền lãi quá hạn thực tế phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

+ Trường hợp ông P và bà Đ không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP N2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa 23 tờ bản đồ số 84; thửa đất số 179 tờ bản đồ số 74; thửa đất số 200 tờ bản đồ số 81; thửa đất số 7 tờ bản đồ số 84 cùng tọa lạc tại phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ); Quyền sử dụng đất tại thửa số 53 tờ bản đồ số 87 và 01 căn nhà chính nền lát gạch ceramic, tường 10, mái che phía sau nhà, hành lang bên hông nhà chính, mái che phía trước nhà chính và hàng rào tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 38a, 38b tờ bản đồ số TY-16 tại ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

+ Buộc ông Lương Trung N, bà Nguyễn Thị P1, bà Lương Thị Bé N1 giao lại giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất khi cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ phải chịu.

+ Về án phí: Ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ, hợp đồng tín dụng phát sinh từ hoạt động của chi nhánh, Ngân hàng TMCP N2 có trụ sở chi nhánh B4 trên địa bàn phường B, tỉnh Cà Mau nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần

thứ hai nhưng vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào ngày 25/9/2019, Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng cho vay từng lần trung hạn số 145./VCB.BLI.PL.19 để vay số tiền gốc là 8.500.000.000 đồng, mục đích mua đất ở với lãi suất trong hạn là 8,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 240 tháng, tiền gốc trả dần hoặc khi đến hạn và tiền lãi được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng. Và ngày 17/3/2022, Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với anh Lương Hoàng P và chị Huỳnh Thị Đ đã ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 48/VCB.BLI.PL.22 để vay số tiền gốc là 2.500.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh mua bán lúa, gạo với lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ là 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng, thời hạn cho vay tối đa mỗi khoản nợ là 05 tháng, tiền gốc trả dần hoặc khi đến hạn và tiền lãi được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP N2 xác định do ông P và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận nên Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện yêu cầu ông P và bà Đ phải thanh toán số tiền gốc và lãi còn nợ. Ông P và bà Đ thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng TMCP N2 và hiện còn nợ số tiền như Ngân hàng yêu cầu là đúng, ông P và bà Đ đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2. Sự thừa nhận của ông P và bà Đ là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện yêu cầu ông P và bà Đ trả nợ là có căn cứ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông P và bà Đ chỉ thanh toán được số tiền gốc là 2.480.000.000 đồng và tiền lãi thì ngưng không thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận nên khoản vay đã chuyển nợ quá hạn. Như vậy, ông P và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên việc Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện yêu cầu ông P và bà Đ phải thanh toán nợ là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

[4] Xét yêu cầu trả nợ thẻ tín dụng: Trong quá trình sử dụng thẻ ông P và bà Đ đã rút hết số tiền trong hạn mức là 200.000.000 đồng. Ông P và bà Đ thừa nhận hiện còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc thẻ tín dụng là 141.589.482 đồng như Ngân hàng yêu cầu là đúng nên buộc ông P và bà Đ có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền nợ gốc thẻ tín dụng là 141.589.482 đồng. Đối với lãi theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng và trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng thì hai bên có thỏa thuận lãi suất là 15%/năm, lãi suất được điều chỉnh trong quá trình sử dụng thẻ theo điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ của Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Xét thấy, các bên có thỏa thuận lãi suất ký hợp đồng, ông P và bà Đ không trả nợ theo thỏa thuận thì ông P và bà Đ phải chịu tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng

theo lãi suất đã thỏa thuận. Do đó, Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu ông P và bà Đ phải trả tiền lãi 71.114.058 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc ông P và bà Đ phải trả nợ thế tín dụng tiền gốc và tiền lãi là 212.703.540 đồng.

[5] Xét yêu cầu trả tiền gốc hợp đồng tín dụng: Căn cứ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ông P và bà Đ vay của Ngân hàng TMCP N2 số tiền gốc là 11.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P và bà Đ đã thanh toán được số tiền gốc là 2.480.000.000 đồng, ông P và bà Đ không có ý kiến phản đối gì đối với số tiền Ngân hàng TMCP N2 xác định ông P và bà Đ đã trả và thừa nhận hiện còn nợ số tiền gốc là 8.520.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định ông P và bà Đ còn nợ Ngân hàng TMCP N2 số tiền gốc là 8.520.000.000 đồng nên Ngân hàng yêu cầu ông P và bà Đ phải trả số tiền gốc còn nợ 8.520.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu trả tiền lãi hợp đồng tín dụng: Theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết có thỏa thuận lãi suất trong hạn 8,1%/năm và 7,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Do ông P và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như hợp đồng nên Ngân hàng yêu cầu ông P và bà Đ phải trả tiền lãi tính đến ngày 29/9/2025 tiền lãi trong hạn là 2.549.035.327 đồng và tiền lãi quá hạn là 199.269.075 đồng theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng TMCP N2, chi nhánh B4, phòng G với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đã ký kết các hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

[7.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/VCB.BLI.PL.18 ngày 23/10/2018, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/3/2019, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 17/3/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/7/2022 để thế chấp quyền sử dụng đất gồm:

+ Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, diện tích 4800,3m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/8/2012 cho bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622595.

+ Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 74, diện tích 195m² đất ở đô thị và đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 14/12/2011 cho ông Lương Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622321.

+ Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 81, diện tích 3497,7m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/3/2012 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622397.

+ Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 84, diện tích 8573,0m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị

xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849174.

+ Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849175.

[7.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 116/VCB.BLI.PL.19 ngày 17/9/2019 để thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 38a, 38b, tờ bản đồ số TY-16, diện tích 9449,2m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp H, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 24/3/2008 cho bà Ngô Hồng Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 429179 (đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H điều chỉnh thay đổi chuyển nhượng cho ông Lương Hoàng P vào ngày 11/9/2019). Hiện trạng đất trồng có xây hàng rào bao xung quanh bằng bê tông cốt thép cao 2m, mặt trước hàng rào bằng sắt cao 1,2m. Phần đất và công trình trên đất do ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đang quản lý, sử dụng.

[7.3] Việc thế chấp này có chứng thực và đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Nay Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông P và bà Đ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét giao dịch liên quan đến các thửa đất thế chấp:

[8.1] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2025 thì ông Lương Trung N và bà Nguyễn Thị P1 hiện đang sử dụng các thửa đất thế chấp gồm: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, diện tích 4800,3m², thửa đất số 179, tờ bản đồ số 74, diện tích 195m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 81, diện tích 3497,78m², thửa đất số 7, tờ bản đồ số 84, diện tích 8573,0m², hiện trạng các thửa đất do ông N và bà P1 đang trồng lúa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho ông N, bà P1 nhiều lần nhưng ông N, bà P1 không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2. Do Tòa án không làm việc được với ông N, bà P1 nên không xác định được giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất giữa ông P và bà Đ với ông N, bà P1, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết giao dịch dân sự giữa ông P và bà Đ với ông N, bà P1, trường hợp giữa ông P và bà Đ với ông N, bà P1 có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Do các thửa đất này ông P và bà Đ đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 để đảm bảo cho khoản vay của ông P và bà Đ nên buộc ông N, bà P1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P và bà Đ các thửa đất nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng TMCP N2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ trong trường hợp ông P và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[8.2] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2025 thì bà Lương Thị B3 Năm hiện đang sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m², hiện trạng trên đất có căn nhà: nhà chính diện tích 158,7m² gồm nhà trước ngang 5,7m dài 14,8m, diện tích 84,36m², tầng lầu 1 ngang 5,7m dài 4,4m, diện tích 25,08m²; Nhà sau ngang 5,8m dài 8,5m, diện tích 49,30m². Kết cấu nền lát gạch ceramic, tường 10, có ốp gạch chân tường cao 1,5m toàn bộ phía trong nhà và ốp gạch toàn bộ mặt trước nhà, cửa nhôm kính, la phong nhựa, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tol giả ngói; Mái che phía sau nhà ngang 8,5m, dài 6,1m, diện tích 51,85m², kết cấu nền lót gạch ceramic, vách tol xi măng lửng cao 1,54m, khung cột bê tông cốt thép và thép hộp, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tole thiếc; Hàng lang bên hông nhà chính ngang 2,8m dài 14,8m, diện tích 41,44m², kết cấu nền lát gạch ceramic, vách thép hộp lửng cao 1m, khung cột thép, kết cấu đỡ mái bằng thép, trần nhựa, mái tol thiếc; Mái che phía trước nhà chính ngang 8,5m dài 6,3m, diện tích 53,55, kết cấu nền lát gạch ceramic, khung cột thép, kết cấu mái đỡ bằng thép, mái tol thiếc; Sân ngang 8,5m dài 11,5m, diện tích 97,75, lát gạch ceramic; Hàng rào dài 32,90m, xây tường lửng cao 0,4m, phía trên khung thép hộp cao 1,66m. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho bà N1 ở trên phần đất thế chấp thực hiện quyền của mình nhưng bà N1 không đến Tòa án, không yêu cầu gì và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2. Do Tòa án không làm việc được với bà N1 nên không xác định được giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất giữa ông P và bà Đ với bà N1, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết giao dịch dân sự giữa ông P và bà Đ với bà N1, trường hợp giữa ông P và bà Đ với bà N1 có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Xét thấy, đối với căn nhà của bà N1 được xây dựng trên phần đất thế chấp sau khi ông P và bà Đ ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng nhưng các đương sự không có thông báo cho Ngân hàng biết và không được Ngân hàng đồng ý cho xây dựng. Căn cứ theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp nên buộc bà N1 có nghĩa vụ giao trả cho ông P và bà Đ thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² và tài sản gắn liền với đất khi Ngân hàng TMCP N2 có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2, buộc ông P và bà Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền tính đến ngày 29/9/2025 tiền nợ gốc là 8.520.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.549.035.327 đồng, nợ lãi quá hạn là 199.269.075 đồng, nợ thẻ tín dụng là 212.703.540 đồng, tổng cộng là 11.481.007.942 đồng. Đồng thời kể từ ngày 30/9/2024, ông P và bà Đ còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP N2. Trường hợp ông P và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông P và bà Đ phải chịu 2.950.000 đồng. Ngân hàng TMCP N2 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.000 đồng tại Phiếu thu số 5.000.000 đồng tại phiếu thu số PT81 ngày 03/3/2025, đã chi số tiền 2.950.000 đồng. Ngân hàng TMCP N2 đã được nhận lại số tiền 2.050.000 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Buộc ông P và bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền 2.950.000 đồng.

[11] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí: Ông P và bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 được chấp nhận là 119.481.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 40, 147, 217, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 299, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N2 đối với ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ.

1.1. Buộc ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N2 số tiền tính đến ngày 29/9/2025 tiền nợ gốc là 8.520.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.549.035.327 đồng, nợ lãi quá hạn là 199.269.075 đồng, nợ thẻ tín dụng là 212.703.540 đồng, tổng cộng là 11.481.007.942 đồng (Mười một tỷ bốn trăm tám mươi một triệu không trăm lẻ bảy nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng).

Kể từ ngày 30/9/2025 ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N2.

1.2. Trong trường hợp ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát

mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/VCB.BLI.PL.18 ngày 23/10/2018, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/3/2019, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 17/3/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/62/VCB.BLI.PL.18 ngày 20/7/2022 là quyền sử dụng đất gồm:

+ Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, diện tích 4800,3m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/8/2012 cho bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622595.

+ Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 74, diện tích 195m² đất ở đô thị và đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 14/12/2011 cho ông Lương Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622321.

+ Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 81, diện tích 3497,7m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/3/2012 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622397.

+ Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 84, diện tích 8573,0m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849174.

Hiện trạng đất trồng lúa do ông Lương Trung N và bà Nguyễn Thị P1 đang quản lý, sử dụng.

+ Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849175. Hiện trạng trên đất có căn nhà: nhà chính diện tích 158,7m² gồm nhà trước ngang 5,7m dài 14,8m, diện tích 84,36m², tầng lầu 1 ngang 5,7m dài 4,4m, diện tích 25,08m²; Nhà sau ngang 5,8m dài 8,5m, diện tích 49,30m². Kết cấu nền lát gạch ceramic, tường 10, có ốp gạch chân tường cao 1,5m toàn bộ phía trong nhà và ốp gạch toàn bộ mặt trước nhà, cửa nhôm kính, la phong nhựa, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tol giả ngói; Mái che phía sau nhà ngang 8,5m, dài 6,1m, diện tích 51,85m², kết cấu nền lót gạch ceramic, vách tol xi măng lửng cao 1,54m, khung cột bê tông cốt thép và thép hộp, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tole thiếc; Hàng lang bên hông nhà chính ngang 2,8m dài 14,8m, diện tích 41,44m², kết cấu nền lát gạch ceramic, vách thép hộp lửng cao 1m, khung cột thép, kết cấu đỡ mái bằng thép, trần nhựa, mái tol thiếc; Mái che phía trước nhà chính ngang 8,5m dài 6,3m, diện tích 53,55, kết cấu nền lát gạch ceramic, khung cột thép, kết cấu mái đỡ bằng thép, mái tol thiếc; Sân

ngang 8,5m dài 11,5m, diện tích 97,75, lát gạch ceramic; Hàng rào dài 32,90m, xây tường lửng cao 0,4m, phía trên khung thép hộp cao 1,66m. Phần đất và công trình trên đất do bà Lương Thị Bé N1 đang quản lý, sử dụng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 116/VCB.BLI.PL.19 ngày 17/9/2019 là quyền sử dụng đất thửa đất số 38a, 38b, tờ bản đồ số TY-16, diện tích 9449,2m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp H, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 24/3/2008 cho bà Ngô Hồng Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 429179 (đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H điều chỉnh thay đổi chuyển nhượng cho ông Lương Hoàng P vào ngày 11/9/2019). Hiện trạng đất trống có xây hàng rào bao xung quanh bằng bê tông cốt thép cao 2m, mặt trước hàng rào bằng sắt cao 1,2m. Phần đất và công trình trên đất do ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đang quản lý, sử dụng.

2. Buộc ông Lương Trung N và bà Nguyễn Thị P1 trong thời hạn 03 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) có nghĩa vụ giao trả cho ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ các thửa đất để Ngân hàng thương mại cổ phần N2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ trong trường hợp ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, diện tích 4800,3m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/8/2012 cho bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622595.

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 74, diện tích 195m² đất ở đô thị và đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 14/12/2011 cho ông Lương Hoàng P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622321.

- Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 81, diện tích 3497,7m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/3/2012 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622397.

- Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 84, diện tích 8573,0m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849174.

Hiện trạng đất trồng lúa do ông Lương Trung N và bà Nguyễn Thị P1 đang quản lý sử dụng.

3. Buộc bà Lương Thị Bé N1 trong thời hạn 03 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) có nghĩa vụ giao trả thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ để Ngân hàng thương mại cổ phần N2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ trong trường hợp ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, là

thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, diện tích 299,7m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm tọa lạc khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 28/12/2015 cho hộ ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 849175. Hiện trạng trên đất có căn nhà: nhà chính diện tích 158,7m² gồm nhà trước ngang 5,7m dài 14,8m, diện tích 84,36m², tầng lầu 1 ngang 5,7m dài 4,4m, diện tích 25,08m²; Nhà sau ngang 5,8m dài 8,5m, diện tích 49,30m². Kết cấu nền lát gạch ceramic, tường 10, có ốp gạch chân tường cao 1,5m toàn bộ phía trong nhà và ốp gạch toàn bộ mặt trước nhà, cửa nhôm kính, la phong nhựa, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tol giả ngói; Mái che phía sau nhà ngang 8,5m, dài 6,1m, diện tích 51,85m², kết cấu nền lót gạch ceramic, vách tol xi măng lửng cao 1,54m, khung cột bê tông cốt thép và thép hộp, kết cấu đỡ mái bằng thép, mái tole thiếc; Hàng lang bên hông nhà chính ngang 2,8m dài 14,8m, diện tích 41,44m², kết cấu nền lát gạch ceramic, vách thép hộp lửng cao 1m, khung cột thép, kết cấu đỡ mái bằng thép, trần nhựa, mái tol thiếc; Mái che phía trước nhà chính ngang 8,5m dài 6,3m, diện tích 53,55, kết cấu nền lát gạch ceramic, khung cột thép, kết cấu mái đỡ bằng thép, mái tol thiếc; Sân ngang 8,5m dài 11,5m, diện tích 97,75, lát gạch ceramic; Hàng rào dài 32,90m, xây tường lửng cao 0,4m, phía trên khung thép hộp cao 1,66m. Phân đất và công trình trên đất do bà Lương Thị Bé N1 đang quản lý, sử dụng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ phải chịu 2.950.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần N2 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.000 đồng tại Phiếu thu số 5.000.000 đồng tại phiếu thu số PT81 ngày 03/3/2025, đã chi số tiền 2.950.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần N2 đã được nhận lại số tiền 2.050.000 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N2 số tiền 2.050.000 đồng (Hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí: Ông Lương Hoàng P và bà Huỳnh Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.481.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí. Ngân hàng thương mại cổ phần N2 đã dự nộp tạm ứng án phí 59.382.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003497 ngày 04 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cà Mau) nên được nhận lại.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn

kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 6 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 6 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Yến Ly