

Bản án số: 2901/2026/DS-ST

Ngày: 10/9/2026

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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bảo Lâm;
2. Bà Lê Thị Thu Trà.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1490/2026/TLST-DS ngày 29 tháng 06 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1162/2026/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 814/2026/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần P1 (Công ty P1); Trụ sở: Tầng C, Tòa nhà C; số H T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Công S, CCCD số: 07908900**** hoặc ông Ngô Trí L, CCCD số: 06809900**** hoặc ông Hồ Trung T, CCCD số: 08409200****; Cùng địa chỉ: A P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2418/UQ-TGD.26 ngày 07/9/2026) – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Quang P, sinh năm 1974, CCCD số: 07907400**** và bà Vũ Thị N, sinh năm 1974, CCCD số: 03617400****; Cùng địa chỉ: 4 T, phường T (Phường F, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2026 và quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty Cổ phần P1 có ông Ngô Trí L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/10/2020, ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N có ký Hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2026 với Ngân hàng TMCP A – Chi

nhánh Thành phố H – P2 với hạn mức là 11.300.000.000 (Mười một tỷ ba trăm triệu) đồng và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần số SDBS.01 – 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 09/10/2020; Thời hạn vay: 240 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân; Lãi suất: được quy định trong từng Giấy nhận nợ; Mục đích vay: Tài trợ vốn nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 980 và 981, tờ bản đồ số 17; thửa đất 638, tờ bản đồ số 109 Xã T, Huyện C, TP .

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông P, bà N tổng số tiền 11.300.000.000 đồng (Mười một tỷ ba trăm triệu đồng) được thể hiện tại Giấy đề nhận nợ số: 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2020; Lãi suất: 6.9%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Hoàng Quang P cùng bà Vũ Thị N và ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 4440/20/TC/XXXV.5 ký ngày 09/10/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 029544, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp cho ngân hàng là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tổng diện tích 5341m² thuộc Thửa đất số 980 và 981, cùng Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 894488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 130QSDD/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C, TP . cấp ngày 31/08/2004, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P, cập nhật gia hạn sử dụng đất ngày 28/04/2025;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 5514,1m² thuộc Thửa đất số 638, Tờ bản đồ số 109, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 385899, vào sổ cấp GCN: CS07800 do Sở T1 cấp ngày 04/09/2018, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P.

Quá trình vay, ông P, bà N không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay từng lần; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần và Giấy nhận nợ. Ngân hàng đã ban hành Thông báo Nhắc nợ quá hạn số VN0010084-PGD TAN BINH-HCM cho ông P và bà N1 được biết nhưng cho đến nay ông P, bà N vẫn chưa thanh toán thuộc trường hợp Ngân hàng được quyền chấm dứt hợp đồng và chuyển nợ quá hạn.

Ngày 17/11/2025, Ngân hàng TMCP A đã bán nợ Khoản nợ của bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P cho Công ty Cổ phần P1 và Công ty Cổ phần P1 đã mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 834/HĐMBN.ABB - VETRA ngày 17/11/2025 và ngày 17/11/2025 Công ty P1 đã ủy quyền lại cho Ngân hàng theo Hợp đồng ủy quyền số 834/UQ.VETRA – ABB. Ngày 18/11/2025, Ngân hàng đã gửi Thông báo về việc bán khoản nợ số 5716/CV-TGD.25 cho ông P và bà N được biết về việc bán khoản nợ trên giữa Ngân hàng và Công ty P1.

Nay Công ty Cổ phần P1 khởi kiện yêu cầu :

Buộc bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P phải thanh toán cho Công ty P1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/09/2026 là: **11.068.760.466** (Mười một tỷ không trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng, trong

đó: Nợ gốc: 8.792.796.536 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.120.034.170 đồng; Nợ lãi quá hạn: 155.929.760 đồng.

Buộc bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 11/9/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng cho từng lần số 4140/20/1D/XXXV.S ký kết ngày 06/10/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho từng lần số SĐBS.01-4440/20/1D/XXXV.5 ký kết ngày 09/10/2020 và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P không trả hoặc trả không đủ nợ, Công ty P1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 4440/20/TC/XXXV.5 ngày 09/10/2020, số công chứng 029544, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2020 để Công ty P1 thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng tại Hợp đồng cho vay cho đến khi hết số nợ còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp : Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Theo kết quả xác minh của Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Hoàng Quang P, sinh năm 1974 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1974 cùng có hộ khẩu thường trú tại 4 T, Khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện ông P và bà N đã xuất cảnh nước ngoài (không có địa chỉ cụ thể tại nước ngoài) từ tháng 7/2024 cho đến nay. Ông Hoàng Quang P, số CCCD: 07907400****, bà Vũ Thị N, số CCCD: 03617400****. Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2026; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần số SĐBS.01 – 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 09/10/2020 và Hợp đồng thế chấp

số 4440/20/TC/XXXV.5 ký ngày 09/10/2020 thể hiện ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N cùng cung cấp địa chỉ cư trú : 4 T, phường T (Phường F, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, địa chỉ 4 T, phường T (Phường F, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N nên theo 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 2015 và hướng dẫn tại Điều 5 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý đồng thời triệu tập bị đơn, đến tòa để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cũng như tham gia phiên tòa nhưng bị đơn đều vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4: Trong vụ án này Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01-8-2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với khoản tiền nợ gốc và lãi:

[2.1.1] Xét Hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 09/10/2020, Giấy nhận nợ số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2026 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4440/20/TC/XXXV.5 ngày 09/10/2020 ký giữa Ngân hàng và ông P, bà N là hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản có chữ ký của các bên, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 100 và Điều 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 và tại Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 401, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P, bà N vay số tiền 11.300.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ, ba trăm triệu đồng) tại A1 theo Giấy nhận nợ số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2020.

Tại khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng quy định mức lãi suất: *“không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*.

Tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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 quy định: “*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn*”.

Xét thỏa thuận của các bên về lãi suất, lãi suất nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 3 Hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2020 và Giấy nhận nợ số 4440/20/TD/XXXV.5 ngày 06/10/2020; khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 và điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn ông P, bà N phải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/09/2026 là: **11.068.760.466** (Mười một tỷ không trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó: Nợ gốc: 8.792.796.536 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.120.034.170 đồng; Nợ lãi quá hạn: 155.929.760 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, ông P và bà N phải tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 11/9/2026 cho đến khi trả xong nợ gốc tính theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay từng lần số 4440/20/TD/XXXV.5 ký kết ngày 06/10/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho từng lần số SĐBS.01-4440/20/TD/XXXV.5 ký kết ngày 09/10/2020 và Giấy nhận nợ đã ký kết với A1.

[2.1.2] Về thời hạn thanh toán :

Do ông P, bà N vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông P, bà N phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.3] Về tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay:

Xét, việc thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 4440/20/TC/XXXV.5 ngày 09/10/2020, số công chứng 029544, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2020 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 980 và 981, cùng Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 894488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 130QSDD/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C, TP . cấp ngày 31/08/2004, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P, cập nhật gia hạn sử dụng đất ngày 28/04/2025 và quyền sử dụng đất thửa đất số 638, Tờ bản đồ số 109, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 385899, vào sổ cấp GCN: CS07800 do Sở T1 cấp ngày 04/09/2018, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P

là phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Điều 7 của hợp đồng thế chấp nêu trên thì giữa các bên có thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Thỏa thuận này không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Do đó, ngân hàng yêu cầu trường hợp ông P và bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với thỏa thuận và đúng với quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông P, bà N vắng mặt không rõ lý do cũng như không đưa ra bất kỳ một phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, ông P, bà N phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc vắng mặt của mình theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty Cổ phần P1 số tiền 9.000.000 (Chín triệu) đồng

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. H lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Khoản 4 Điều 91; Điều 157; Khoản 1, Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; điểm c Khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 ; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2, 4 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 401, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 100, Khoản 2 Điều 103, Điều 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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;

- Điều 5 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án ;

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần P1.

1.1. Buộc bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P phải thanh toán cho Công ty Cổ phần P1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/09/2026 là: **11.068.760.466** (Mười một tỷ không trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng; trong đó: Nợ gốc: 8.792.796.536 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.120.034.170 đồng; Nợ lãi quá hạn: 155.929.760 đồng.

1.2 Bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P còn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 11/9/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng cho từng lần số 4440/20/TD/XXXV.S ký kết ngày 06/10/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho từng lần số SĐBS.01-4440/20/TD/XXXV.5 ký kết ngày 09/10/2020 và Giấy nhận nợ đã ký kết với A1 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3 Quá thời hạn nêu trên, nếu bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho ngân hàng thì Công ty Cổ phần P1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4440/20/TC/XXXV.5 ngày 09/10/2020 giữa ngân hàng với bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “ thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 980 và 981, cùng Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 894488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 130QSDD/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C, TP . cấp ngày 31/08/2004, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P, cập nhật gia hạn sử dụng đất ngày 28/04/2025 và quyền sử dụng đất thửa đất số 638, Tờ bản đồ số 109, tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là xã T), TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 385899, vào sổ cấp GCN: CS07800 do Sở T1 cấp ngày 04/09/2018, cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 01/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 08/10/2020 cho bà Vũ Thị N, ông Hoàng Quang P.

1.4 Ngay sau khi bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P trả hết số nợ gốc và lãi thì Công ty Cổ phần P1 phải trả lại cho ông P và bà N toàn bộ giấy tờ về tài sản đã thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 385899 ngày 04/9/2018, cập nhật quyền sử dụng cho ông Hoàng Quang P, bà Vũ Thị N ngày 08/10/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 894488 ngày 31/8/2004, cập nhật quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quang P, bà Vũ Thị N ngày 08/10/2020.

1.5 Sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Công ty Cổ phần P1.

1.6 Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P đối với Công ty Cổ phần P1 thì bà Vũ Thị N và ông Hoàng Quang P được nhận lại phần giá trị còn lại của tài sản đã phát mãi.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty Cổ phần P1 số tiền 9.000.000 (Chín triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Hoàng Quang P và bà Vũ Thị N phải chịu 119.068.760 (Một trăm mười chín triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi) đồng.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần P1 số tiền tạm ứng án phí 59.150.348 (Năm mươi chín triệu một trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0029487 ngày 12/05/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 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 Điều 6, 7, 36, 71 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- VKSND KV4 - TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Cao Thị Thu Hiền