

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 132/2022/DS-ST  
Ngày 30 - 9 - 2022  
*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Viết Nam.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trần Thị Ngọc.

Ông Đoàn Lê Nam Thiện.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Anh Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:**  
Ông Trần Văn Luân, Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 131/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP N; trụ sở: Số 108 Đ, phường N, quận K, Thành phố N; địa chỉ liên hệ: Số 282-284-286-288 N, khu phố 2, phường K, thành phố Đ, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Minh H, sinh năm 1973; địa chỉ liên hệ: Số 282-284-286-288 N, khu phố 2, phường K, thành phố Đ, Thành phố M. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1975 và ông Trần Thanh V, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Căn B23, khu nhà ở Đức Huy, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh D. Vắng mặt.

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

1. Chị Trần Thị Hoàng M, sinh năm 2001; địa chỉ: Căn B23, khu nhà ở Đức Huy, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh D. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Cháu Trần Bình M, sinh năm 2009; địa chỉ: Căn B23, khu nhà ở Đức Huy, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị T, sinh năm 1975 và ông Trần Thanh V, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Căn B23, khu nhà ở Đức Huy, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh D. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V có vay vốn của Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh T thông qua 02 hợp đồng tín dụng như sau:

1. Khoản vay tiêu dùng: Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019. Số tiền vay: 2.600.000.000 đồng; mục đích: thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH), địa chỉ thửa đất: Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất; thời hạn vay 240 tháng; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10%/năm; lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng 12.5%/năm; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên, bà T và ông V đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 41/2019/HĐBĐ/NHCT903-PGDVINHOME ngày 04/11/2019, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương; số công chứng 2612 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/11/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau: Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH), địa chỉ thửa đất: Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở liên kế, diện tích xây dựng 54 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 118.8 m<sup>2</sup>, cấp III đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16222 ngày 17/7/2019, cập nhật sang tên cho ông V và bà T ngày 31/10/2019.

Ngày 17/10/2019, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.600.000.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên cho bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Lệ H theo giấy nhận nợ số 1 ngày 15/10/2019. Trong thời gian vay vốn, bà T và ông V đã thanh toán số tiền nợ gốc là 43.320.000 đồng sau đó vì phạm không thanh toán gốc và lãi vay theo đúng hạn cho Ngân hàng và không thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Tính đến ngày 30/9/2022 bà T và ông V còn nợ

ngân hàng số tiền 3.414.440.217 đồng, trong đó: nợ gốc 2.556.680.000 đồng, lãi quá hạn là 790.394.407 đồng, tiền phạt lãi chậm trả là 67.365.810 đồng.

2. Khoản vay thẻ tín dụng quốc tế: Theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 17/2019-HĐTTDQT/NHCT903/PGD VINHOMES ngày 03/9/2019 giữa bà Trần Thị T, ông Trần Thanh V và Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T thì Ngân hàng cấp hạn mức thẻ tín dụng cho bà T và ông V là 50.000.000 đồng; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 20%/năm. Tính đến ngày 30/9/2022 bà T và ông V còn nợ ngân hàng số tiền là 83.750.568 đồng, trong đó: nợ gốc là 49.934.344 đồng, lãi quá hạn là 32.500.502 đồng, phí quá hạn là 1.315.722 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và tạo điều kiện về thời gian cho ông V và bà T thanh toán hết nợ vay nhưng từ tháng 03/2020 đến nay bà T và ông V không thực hiện thanh toán nợ gốc và lãi vay đúng hạn cho ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019 tính đến ngày 30/9/2022 số tiền là 3.414.440.217 đồng, trong đó: nợ gốc 2.556.680.000 đồng, lãi quá hạn là 790.394.407 đồng, tiền phạt lãi chậm trả là 67.365.810 đồng và số tiền nợ phát sinh từ giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 17/2019-HĐTTDQT/NHCT903/PGD VINHOMES ngày 03/9/2019 tính đến ngày 30/9/2022 là 83.750.568 đồng, trong đó: nợ gốc là 49.934.344 đồng, lãi quá hạn là 32.500.502 đồng, phí quá hạn là 1.315.722 đồng.

Bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng nói trên kể từ ngày tiếp theo của ngày bản án/quyết định cho đến ngày trả hết nợ gốc.

Trường hợp bà T và ông V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH), địa chỉ thửa đất: Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất có tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16222 ngày 17/7/2019 cập nhật biên động sang tên cho ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T ngày 31/10/2019.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020, bị đơn ông Trần Thanh V trình bày:*

Tháng 10/2019, ông và bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu nhà ở Đức Huy, phường Đông Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16222

ngày 17/7/2019 cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T ngày 31/10/2019. Ngày 15/10/2019 vợ chồng ông thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T theo Hợp đồng tín dụng số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019. Trong thời gian vay vốn đến nay, năm đầu tiên vợ chồng ông trả lãi và gốc đúng như cam kết, tuy nhiên từ đầu năm 2021 đến nay do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nguồn thu của gia đình suy giảm nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- *Tại bản tự khai ngày 01/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hoàng M trình bày:*

Chị Mai là con của ông V và bà T, hiện nay chị đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Tài sản này là của ông V và bà T, chị không có đóng góp hay bất kỳ quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Đối với bị đơn bà Trần Thị T:*

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, yêu cầu tham gia phiên họp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng cứ do Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án:

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Sự chấp hành pháp luật của đương sự: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan. Bị đơn bà Tuyết, ông Vinh đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Trên phần đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH), địa chỉ thửa đất: Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có các tài sản gồm: 01 nhà ở loại 2 tầng, kết cấu: Nền gạch men, tường

gạch xây tô sơn nước, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ + kính (cửa trước), cửa sau cửa kính, khung nhôm, diện tích xây dựng 54 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 118.8 m<sup>2</sup> và 01 đồng hồ nước, 01 đồng hồ điện kế chính.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP N khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T. Ông Vinh và bà Tuyết có địa chỉ tại: Căn B23, khu nhà ở Đức Huy, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh D. Căn cứ các Điều: 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; cháu Trần Thị Hoàng M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019.

Xét, Bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V có ký hợp đồng cho vay của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Thủ Thiêm thông qua Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019. Số tiền vay: 2.600.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T và ông V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2022 số tiền là 3.414.440.217 đồng, trong đó: nợ gốc 2.556.680.000 đồng, lãi quá hạn là 790.394.407 đồng, tiền phạt lãi chậm trả là 67.365.810 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay, bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 41/2019/HĐBĐ/NHCT903-PGDVINHOME ngày 04/11/2019 thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH) và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở loại 2 tầng, kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ + kính (cửa trước), cửa sau cửa kính, khung nhôm, diện tích xây dựng 54 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 118.8 m<sup>2</sup> và 01 đồng hồ nước, 01 đồng hồ điện kế chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16222 ngày 17/7/2019 để bảo đảm cho khoản vay nói trên. Việc thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp thể hiện ý chí tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng.

[3.2] Đối với khoản vay theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 17/2019-HĐTTDQT/NHCT903/PGD VINHOMES ngày 03/9/2019.

Số tiền bà T, ông V vay là 50.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng bà T và ông V vi phạm nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 30/9/2022 là 83.750.568 đồng, trong đó: nợ gốc là 49.934.344 đồng, lãi quá hạn là 32.500.502 đồng, phí quá hạn là 1.315.722 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V thanh toán toàn bộ số nợ gốc, tiền lãi đối với hai hợp đồng tín dụng nói trên là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về xử lý các tài sản có trên phần đất thế chấp:

Xét, hợp đồng thế chấp tài sản số 41/2019/HĐBĐ/NHCT903-PGDVINHOME ngày 04/11/2019 được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương; số công chứng 2612 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/11/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thể hiện tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH) và tài sản gắn liền trên đất. Do đó các tài sản gắn liền trên đất là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà Trần Thị T và ông Trần Thanh V nên sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất trong trường hợp bà T và ông V không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 325 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có căn cứ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP N theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng. Bị đơn phải chịu và có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 335, 336, 339 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T.

1.1. Buộc ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019 tính đến ngày 30/9/2022 là 3.414.440.217 đồng, trong đó: nợ gốc 2.556.680.000 đồng, lãi quá hạn là 790.394.407 đồng, tiền phạt lãi chậm trả là 67.365.810 đồng và số tiền phát sinh từ giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 17/2019-HĐTTDQT/NHCT903/PGD VINHOMES ngày 03/9/2019 tính đến ngày 30/9/2022 là 83.750.568 đồng, trong đó: nợ gốc là 49.934.344 đồng, lãi quá hạn là 32.500.502 đồng, phí quá hạn là 1.315.722 đồng.

1.2. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ 30/9/2022 theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay số: 41/2019/HĐCV/NHCT903-PGD Vinhomes ngày 15/10/2019 và Điều 5 phụ lục kèm theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 17/2019-HĐTTDQT/NHCT903/PGD VINHOMES ngày 03/9/2019 giữa Ngân hàng TMCP N với ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T.

1.3. Sau khi Ngân hàng TMCP N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2340, tờ bản đồ số 12(4DH) và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở loại 2 tầng, kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ + kính (cửa trước), cửa sau cửa kính, khung nhôm, diện tích xây dựng 54 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 118.8 m<sup>2</sup> và 01 đồng hồ nước, 01 đồng hồ điện kế chính.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T phải chịu số tiền án phí là 101.963.815 (một trăm lẻ một triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm mười lăm) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.818.156 (bốn mươi lăm triệu tám trăm mười tám nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0024641 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản: Ông Trần Thanh V và bà Trần Thị T phải chịu 1.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng TMCP N.

Trường hợp bản án 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 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 Điều 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.

Đương sự có mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Viết Nam**