

Bản án số: 272/2025/DS-ST

Ngày: 20-8-2025

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 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Bá Bằng

Ông Trần Quốc Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thu Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 03 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 306/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 656/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (BV B1); Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà HM T, số D đường N, Phường E, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thảo L, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số E đường L, Phường G, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 356/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 18/3/2025) (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Bị đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B đường H, Phường E, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có bà Ngô Thị Thảo L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP B (Viết tắt là "BV B1") có ký với ông Phạm Minh T Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0152100012000 ngày 29/10/2021 (Sau đây gọi tắt là “HĐTD”), chi tiết cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng);
- Thời hạn vay: 216 tháng, kể từ ngày Bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu;

- Mục đích vay: Bu đắp mua bất động sản tại Thửa đất số: 124, Tờ bản đồ số: 27, địa chỉ: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Lãi suất cho vay: 12,5%/ năm cố định 12 tháng đầu. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh sẽ do BV B1 quyết định theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ 01/11/2022 với mức lãi suất bằng lãi cơ sở của BV B1 tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3,99%/năm. Định kỳ điều chỉnh lãi suất không bắt buộc mà phụ thuộc vào quyết định của BV B1.

Phương thức trả nợ: Trả lãi vay: Vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, từ kỳ 1 đến kỳ 215 với số tiền 3.700.000 đồng/tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26/11/2021; Kỳ trả nợ gốc cuối cùng vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng với số tiền 4.500.000 đồng.

Ông Phạm Minh T đã thực hiện việc rút vốn tại BV B1 với tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng), theo Giấy nhận nợ số 0152100012000001 ngày 01/11/2021 (sau đây gọi tắt là "GNN").

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên ông Phạm Minh T đã ký với BV B1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0152100012100 ngày 29/10/2021, số công chứng 20047, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận và Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 29/10/2021. Tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ bất động sản bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 265208, số vào sổ cấp GCN: CS14850 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/8/2021 và đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Trong quá trình vay vốn, ông Phạm Minh T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi đối với BV B1 tại HĐTD và GNN. BV B1 đã thực hiện thu hồi nợ trước hạn theo Thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn số 78/24/BVBank/TB-QL&THN ngày 08/01/2024, tuy nhiên hết thời hạn yêu cầu thanh toán nhưng ông Phạm Minh T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BV B1. Tính đến ngày 20/08/2025, ông Phạm Minh T còn nợ BV B1 tổng số tiền là: 912.083.015 đồng (Bằng chữ: Chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, không trăm mười lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 718.469.079 đồng; Nợ lãi trong hạn: 162.634.244 đồng; Lãi chậm trả lãi: 16.389.986 đồng; Lãi chậm trả gốc: 14.589.706 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Phạm Minh T phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/08/2025 là: 912.083.015 đồng (Bằng chữ: Chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, không trăm mười lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 718.469.079 đồng; Nợ lãi trong hạn: 162.634.244 đồng; Lãi chậm trả lãi: 16.389.986 đồng; Lãi chậm trả gốc: 14.589.706 đồng.

2. Buộc ông Phạm Minh T phải chịu toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 21/08/2025 theo mức lãi suất được quy định tại HĐTD và GNN cho đến khi trả hết nợ.

3. Trường hợp ông Phạm Minh T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì BV B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

0152100012100 ngày 29/10/2021, số công chứng 20047, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận và Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 29/10/2021. Tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ bất động sản bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 265208, số vào sổ cấp GCN: CS14850 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/8/2021.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV B1 thì ông Phạm Minh T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho BV B1.

5. Buộc ông Phạm Minh T phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập ông Phạm Minh T tới Tòa án để lấy lời khai, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử nhưng ông Phạm Minh T không đến, do đó Tòa án không lấy lời khai của bị đơn cũng như không tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn được. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông Phạm Minh T hợp lệ theo quy định pháp luật vì vậy Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo pháp luật quy định.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B do bà Ngô Thị Thảo L là đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt tuy nhiên bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Thành phố Hồ Chí Minh:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về hợp đồng vay nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7- Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngân hàng TMCP B đã ký hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản với ông T theo như nội dung vụ án đã trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về các khoản nợ và yêu cầu xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: ông Phạm Minh T có vay tiền của Ngân hàng TMCP B, có ký hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, do đó có cơ sở xác định giữa ông Phạm Minh T và Ngân hàng TMCP B có giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do ông T không trả tiền đúng hạn nên Ngân hàng TMCP B khởi kiện.

Bị đơn ông Phạm Minh T có hộ khẩu thường trú tại quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7-Thành phố Hồ Chí Minh.

Về người tham gia tố tụng: Đại diện nguyên đơn đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự:

Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nợ gốc: Ngày 29/10/2021 Ngân hàng TMCP B đã cho ông Phạm Minh T vay tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Theo Hợp đồng tín dụng số: 0152100012000). Thực hiện đúng hợp đồng ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay trên cho ông T. Ông T đã nhận đủ tiền và quá trình thực hiện hợp đồng cũng đã thanh toán cho ngân hàng tính đến ngày 20/8/2025 tổng số tiền là: 912.083.015 đồng, gồm tiền nợ gốc 718.469.079 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 162.634.244 đồng, lãi chậm trả lãi 16.389.986 đồng, lãi chậm trả gốc 14.589.706 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

2.2. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 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 pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là 12.5%/năm cố định 12 tháng đầu, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh sẽ do BV B1 quyết định theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ 01/11/2022 với mức lãi suất bằng lãi cơ sở của BV B1 tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3,99%/năm. Định kỳ điều chỉnh lãi suất không bắt buộc mà phụ thuộc vào quyết định của BV B1. Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, cần buộc ông Phạm Minh T phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP B toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 20/8/2025 là: 912.083.015 đồng. Trong đó: Nợ gốc 718.469.079 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 162.634.244 đồng, lãi chậm trả lãi 16.389.986 đồng, lãi chậm trả gốc 14.589.706 đồng.

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019. Kể từ ngày 21/8/2025 ông T còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2.3. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0152100012100 ngày 29/10/2021, số công chứng 20047, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận và Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 29/10/2021. Tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ bất động sản bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 265208, số vào sổ cấp GCN: CS14850 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/8/2021 cho ông Phạm Minh T.

Xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV B1 thì ông Phạm Minh T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho BV B1. **Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Phạm Minh T.**

2.4. **Xét yêu cầu buộc ông Phạm Minh T phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng:** Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận này của hai bên không trái pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Minh T phải có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP B chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.671.282 đồng.

- **Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Ông Phạm Minh T phải có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 20.000.000 đồng.

- Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP B được chấp nhận nên ông Phạm Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.362.490 đồng. Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng TMCP B là 17.449.527 đồng theo biên lai thu số 0013721 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B.

Buộc ông Phạm Minh T phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP B, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/8/2025 là: 912.083.015 đồng (Chín trăm mười hai triệu không trăm tám mươi ba nghìn không trăm mười lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc là 718.469.079 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 162.634.244 đồng, lãi chậm trả lãi 16.389.986 đồng, lãi chậm trả gốc 14.589.706 đồng.

Kể từ ngày 21/8/2025 cho đến khi thi hành án xong ông T còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng 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.

Ngay khi ông Phạm Minh T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP B thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho ông T giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 265208, số vào sổ cấp GCN: CS14850 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/8/2021 cho ông Phạm Minh T.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Phạm Minh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP B có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 265208, số vào sổ cấp GCN: CS14850 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/8/2021 cho ông Phạm Minh T. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0152100012100 ngày 29/10/2021, số công chứng 20047, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV B1 thì ông Phạm Minh T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho BV B1. **Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Phạm Minh T.**

Buộc ông Phạm Minh T phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Ông Phạm Minh T phải có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP B chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.671.282 đồng (Hai triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn hai trăm tám hai đồng).

2.2 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Minh T phải có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

2.3 Ông Phạm Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.362.490 đồng. Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng TMCP B là 17.449.527 đồng theo biên lai thu số 0013721 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND khu vực 7-TpHCM;
- Cơ quan Thi hành án dân sự;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quỳnh Trang

