

Bản án số: 81/2025/DS-ST
Ngày: 31 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Tâm
2. Ông Nguyễn Minh Quang

- **Thư ký phiên toà:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1005/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1 (V1); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S, Số A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ái V, sinh năm 1993, ông Lê Thời T, sinh năm 1999 và ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1999, là cán bộ Ngân hàng TMCP Q2 (V1); địa chỉ trụ sở: Số A Đường N, phường V, Quận C, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy 028157.25 ngày 10/02/2025), ông D có mặt, bà V, ông T vắng mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: 3 đường N, phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số B Đường số B, Khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số B Đường số B, Khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q1 (V1) đã ký với bà Nguyễn Thị Thu P các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 4601042.20 ngày 25/9/2020 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Thu P vay số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 180 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 30/9/2035. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.9%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3.1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.9%/năm: Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 20, mỗi tháng trả 12.777.000 đồng, phần còn lại trả vào kỳ cuối. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 20/10/2020. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Ngày 30/9/2020, V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Thu P theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 4601042(1).20 với số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm triệu đồng) theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 04/12/2020: V1 đã đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị Thu P, chi tiết như sau: số thẻ là 5268873000362273; loại thẻ: VIB Online plus (Gold), ngày cấp: 04/12/2020, hạn mức thẻ 36.000.000 đồng. Lãi suất và phí theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu P vi phạm nội dung thỏa thuận trả nợ. Khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 21/11/2022 và đang xếp loại nợ nhóm 5 (nợ xấu) theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

Tạm tính đến ngày 26/12/2023, bà Nguyễn Thị Thu P đã trả cho V1 số tiền tổng cộng 815.032.036 đồng, trong đó, nợ gốc là: 283.120.310 đồng, nợ lãi là: 531.911.726 đồng và còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 số tiền là: 2.509.721.567 đồng,

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô DH - 009, tờ bản đồ số: A26 - KTĐC Định Hòa, địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ 994243, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01273 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh

Bình Dương cấp ngày 07/04/2011 cho bà Nguyễn Thị T1”. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 8771, Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 28/9/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu Tòa xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu P phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 26/12/2023 là: 2.509.721.567 đồng, bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng: Nợ gốc 2.016.879.690 đồng, nợ lãi trong hạn 374.252.246 đồng, nợ lãi quá hạn 53.364.095 đồng. Tổng cộng 2.444.496.031 đồng

- Thẻ tín dụng: Nợ gốc 33.190.135 đồng, nợ lãi trong hạn 10.498.993 đồng, nợ phí 21.527.408 đồng. Tổng cộng 65.216.536 đồng

Đề nghị Q tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 17/5/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Thu P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô DH - 009, tờ bản đồ số: A26 - KTĐC Đình Hòa, địa chỉ phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ 994243, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01273 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/04/2011 cho bà Nguyễn Thị T1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 8771, Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 28/9/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại Bản tự khai đề ngày 13/6/2024 và ngày 20/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 25/9/2020, bà P có vay của Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 2.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 46011042.20.

Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BĐ 994243, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01273 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/04/2011 cho mẹ ruột bà P là bà Nguyễn Thị T1 bảo lãnh vay thế chấp.

Ngày 04/12/2020, Ngân hàng TMCP Q1 đã cấp thẻ tín dụng loại thẻ V1 plus hạn mức 36.000.000 đồng để bà P sử dụng.

Đến ngày 21/11/2022, bà P đã trả lãi và gốc cho ngân hàng tổng số tiền là 815.032.036 đồng. Đến ngày 20/02/2025, bà P còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 số tiền như sau: Nợ gốc: 2.050.069.825 đồng, nợ lãi: 1.058.883.450 đồng.

Do tình hình dịch bệnh kéo dài dẫn đến kinh tế khó khăn nên bà P chậm trả nợ cho ngân hàng. Bà P đề nghị ngân hàng tái cơ cấu lại khoản nợ hoặc cho thời gian để bà P trả khoản vay trên, xem xét lại tiền lãi cho bà P.

- Tại Bản tự khai đề ngày 09/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà T1 có ký kết hợp đồng thế chấp số 321944.20675 ngày 28/9/2020 với Ngân hàng TMCP Q1. Tài sản thế chấp là thửa đất số lô DH –Ô09, tờ bản đồ số A26-KTĐC Đ, diện tích 300 m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, 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 994243, sổ vào sổ CH01273 ngày 07/4/2011 cho bà Nguyễn Thị T1 để đảm bảo khoản vay của bà Nguyễn Thị Thu P với Ngân hàng TMCP Q1.

Bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 về việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà P không trả được nợ.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền nợ gốc, thay đổi yêu cầu về tiền lãi và phí sử dụng thẻ tín dụng như sau:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 4601042.20 ngày 25/9/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4601042(1).20 ngày 30/9/2020 tổng số tiền là 3.057.036.918 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.016.879.690 đồng, tiền lãi trong hạn: 383.989.264 đồng, tiền lãi quá hạn + phạt chậm trả lãi (tính đến ngày 31/3/2025) là: 656.167.964 đồng.

+ Khoản nợ theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản số 526887xxxxxx2273 ngày 04/12/2020 tổng số tiền là 104.184.000 đồng, trong đó : Nợ gốc 33.190.135 đồng, nợ lãi quá hạn là 23.819.817 đồng và phí 47.174.048 đồng.

- Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt bà P, bà T1.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp, bị đơn không có ý kiến phản bác lại các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp, xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đại

diện nguyên đơn, ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sau khi Hội đồng xét xử nghị án, nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và phí phạt của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 4601042.20 ngày 25/9/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4601042(1).20 ngày 30/9/2020 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản số 526887xxxxxx2273 ngày 04/12/2020, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng, thẻ tín dụng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23; khoản 1, 4 Điều 27 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 đối với khách hàng và hoạt động thẻ ngân hàng của Thống đốc Ngân hàng N nên phát sinh hiệu lực.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà P không thanh toán tiền nợ gốc và lãi đúng thời hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản nêu trên, vi phạm Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu bà P trả nợ là hoàn toàn chính đáng, phù hợp Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Tòa chấp nhận.

[3.2] Xét lãi suất, tiền lãi và phí, thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N thì tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và các loại phí liên quan đến hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng với bên vay.

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên, xét thấy thỏa thuận về mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và các loại phí trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà P không trái quy định pháp luật.

Ngân hàng đã tính đúng số tiền lãi, phí theo bảng tính lãi khách hàng ngày 31/3/2025 nên Tòa chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn, thấy rằng:

Khi bà P vay tiền, bà Nguyễn Thị T1 là người thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 thửa đất số lô DH –Ô09, tờ bản đồ số A26-KTĐC Đ, diện tích 300 m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, 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 994243, số vào sổ CH01273 ngày 07/4/2011 cho bà Nguyễn Thị T1 để đảm bảo khoản vay của bà P.

Thửa đất và tài sản trên đất được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp bà P không trả hoặc trả không hết số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Danh sách thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng. Chi phí này bà P phải chịu. Ngân hàng TMCP Q1 đã nộp tạm ứng xong, do đó buộc bà P có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho Ngân hàng TMCP Q1.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà P chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1. Ngân hàng TMCP Q1 được nhận lại số tiền 41.097.126 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013466 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- 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.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

- Về tiền nợ: Buộc bà Nguyễn Thị Thu P trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền 3.161.220.918 đồng, đối với hai khoản nợ sau:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 4601042.20 ngày 25/9/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4601042(1).20 ngày 30/9/2020 tổng số tiền là 3.057.036.918 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.016.879.690 đồng, tiền lãi trong hạn: 383.989.264 đồng, tiền lãi quá hạn + phạt chậm trả lãi (tính đến ngày 31/3/2025) là: 656.167.964 đồng.

+ Khoản nợ theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản số 526887xxxxxx2273 ngày 04/12/2020 tổng số tiền là 104.184.000 đồng, trong đó : Nợ gốc 33.190.135 đồng, nợ lãi quá hạn là 23.819.817 đồng và phí 47.174.048 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/3/2025 trở đi, tiền lãi, phí được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất hai bên thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng nêu trên.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thu P trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản. Ngân hàng TMCP Q1 trả lại bà T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 994243, số vào sổ CH01273 ngày 07/4/2011 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T1.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu P không trả số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4601042.20 ngày 25/9/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4601042(1).20 ngày 30/9/2020 hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số lô DH – Ô09, tờ bản đồ số A26-KTĐC Đ, diện tích 300 m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, 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 994243, số vào sổ CH01273 ngày 07/4/2011 cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3219144.20.675 ngày 28/9/2020 giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà T1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 28/9/2020.

Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp: trên đất có tài sản là căn nhà gắn liền với đất.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: bà P chịu số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) và trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP Q1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thi Thu P1 chịu số tiền 47.612.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ngân hàng TMCP Q1 được nhận lại số tiền 41.097.126đ (bốn mươi một triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, một trăm hai mươi sáu đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00013466, ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình