TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ T** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày: 27/02/2025
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 T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Ngọc Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý.

2. Ông Ngô Văn Đơn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Đình Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 946/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H; địa chỉ: Số A, ngách B, ngõ C, Cầu G, phường Yên H, huyện Cầu G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần P, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: Số D, Phạm H, phường C, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: Thửa đất số E, tờ bản đồ F, khu phố Nội H, phường Bình A, thành phố Dĩ A, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H (Theo Giấy ủy quyền ngày số 34/2024/UQ-HDB ngày 20/8/2024). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Gia B, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Số G, đường H, khu dân cư Chánh N, khu phố K, phường Chánh N, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: Số L Lê Hồng P, hẻm X, khu Y, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2024 (nộp tại Tòa án ngày 06/9/2024) của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Gia B đã

ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3392/22MN/HĐTD ngày 24/01/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3392/22MN/HĐTD/KUNN02 có nội dung: số tiền vay là 1.500.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh cửa hàng ăn uống, giải khát, thuốc lá nội sỉ và lẻ; thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày 18/01/2023 đến ngày 17/01/2024; lãi suất vay trong hạn là 13.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc: trả gốc khi đến hạn; kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng/lần vào ngày 15 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 15/02/2023.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông B số tiền vay là 1.500.000.000 đồng vào ngày 17/01/2023, phương thức giải ngân bằng tiền mặt.

2. Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ. Hạn mức thẻ 150.000.000 đồng; thời hạn thẻ là 60 tháng kể từ ngày phát hành; lãi suất 27%/năm.

Ngân hàng đã cấp Thẻ tín dụng cho ông B hạn mức 150.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, Ngân hàng và ông B đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2918/22MN/HĐBĐ ngày 24/01/2022 có nội dung: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Phú 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 CO 902979, số vào sổ CS13515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2019, cập nhật chủ sở hữu sang tên ông Nguyễn Gia B ngày 08/3/2019. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái theo số công chứng 1218, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 25/01/2022.

Ngày 27/6/2024, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H và Ngân hàng TMCP Phát triển T ký kết hợp đồng mua bán nợ số 257.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD để Ngân hàng TMCP Phát triển T bán khoản nợ của ông Nguyễn Gia B cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H.

Tạm tính đến ngày 27/02/2025, số tiền ông Nguyễn Gia B còn nợ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H là 1.992.824.284 đồng, cụ thể:

Đơn vị: Đồng

HĐTD/Thẻ tín dụng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
3392/22MN/HĐTD	1.482.999.990	17.946.271	317.029.676	1.817.975.937
Thẻ tín dụng	106.713.474	39.696.167	28.438.706	174.848.347
Tổng	1.589.713.464	57.642.438	345.468.382	1.992.824.284

Nay Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Gia B phải thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.992.824.284 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.589.713.464 đồng; nợ lãi là 403.110.820 đồng.

Từ ngày 28/02/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho công ty, ông B còn phải thanh toán tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp ông B không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H thì Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Phú Hòa, 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 CO 902979, số vào sổ CS13515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2019, cập nhật chủ sở hữu sang tên ông Nguyễn Gia B ngày 08/3/2019; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2918/22MN/HĐBĐ ngày 24/01/2022.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tống đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Gia B tại địa chỉ thường trú số Số G, đường H, khu dân cư Chánh N, khu phố K, phường Chánh N, thành phố T, tỉnh Bình Dương; lý do ông B đã bán nhà chuyển đi nơi khác.

Theo cung cấp của nguyên đơn, Tòa án tiến hành tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp và hòa giải và giấy triệu tập cho ông Nguyễn Gia B tại địa chỉ số 914/28 Lê Hồng Phong, hẻm 916, khu 3, phường Phú Thọ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông B không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn yêu cầu phản tố và không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Sau đó, do ông B thường xuyên đi vắng trong giờ hành chính nên Tòa án không tống đạt được các văn bản tố tụng tiếp theo cho ông B. Qua xác minh tại địa phương, xác định ông Nguyễn Gia B, sinh năm 1985 hiện đang sinh sống tại Số L Lê Hồng P, hẻm X, khu Y, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho ông Nguyễn Gia B theo hình thức niêm yết công khai tại nơi cư trú của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường Phú T và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T đúng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông B đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ các yêu cầu và ý kiến đã trình bày. Đối với bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Gia B về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Gia B thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 27/02/2025 là 1.992.824.284 đồng. Từ nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024).

[1.2] Về thẩm quyền: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Nguyễn Gia B cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 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 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Ông Nguyễn Gia B là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng ông B vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về yêu cầu thanh toán:

[2.1] Giữa Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Gia B đã ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3392/22MN/HĐTD ngày 24/01/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3392/22MN/HĐTD/KUNN02; Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ. Xét thấy, các thỏa thuận của các đương sự trong các hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.2] Sau khi hợp đồng tín dụng và đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ được ký kết, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông Nguyễn Gia B tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng và cấp thẻ tín dụng hạn mức 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Số tiền gốc hiện nay ông Nguyễn Gia B còn nợ Ngân hàng là 1.589.713.464 đồng.

[2.3] Ngày 27/6/2024, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H và Ngân hàng TMCP Phát triển T ký kết hợp đồng mua bán nợ số 257.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD để bán khoản nợ của ông Nguyễn Gia B cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H. Vì vậy, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H trở thành chủ sở hữu của khoản nợ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.992.824.284 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.589.713.464 đồng; nợ lãi là 403.110.820 đồng và bị đơn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 28/02/2025 đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi với tổng số tiền yêu cầu là 1.992.824.284 đồng là có căn cứ để chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024); 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 và Điều 13 Văn bản hợp nhất số 21/VBHN-NHNN ngày 16/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hợp nhất Thông tư về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Từ ngày 28/02/2025, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh cho nguyên đơn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thi hành án xong.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Bình Dương với ông Nguyễn Gia B đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2918/22MN/HĐBĐ ngày 24/01/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Phú 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 CO 902979, số vào sổ CS13515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2019, cập nhật chủ sở hữu sang tên ông Nguyễn Gia B ngày 08/3/2019; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2918/22MN/HĐBĐ ngày 24/01/2022. Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái công chứng và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

[4] Đối với tài sản gắn liền với đất: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T thể hiện:

Trên thửa đất số 225, tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Gia B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu mái tole, tường gạch, nền gạch; phía trước nhà có 01 mái che, kết cấu cột sắt, mái tole. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H xác định căn nhà và mái che hiện do ông B quản lý, sử dụng.

[5] Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

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 147, 165, 179, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

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; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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;

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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Gia B về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Ông Nguyễn Gia B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.992.824.284 đồng (Một tỷ chín trăm chín mươi hai triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm tám mươi bốn đồng) trong đó: số tiền nợ gốc là 1.589.713.464 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười ba nghìn bốn trăm sáu mươi bốn đồng), nợ lãi là 403.110.820 đồng (Bốn trăm lẽ ba triệu một trăm mười nghìn tám trăm hai mươi đồng).

- Kể từ ngày 28/02/2024 đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Gia B còn phải tiếp tục trả lãi cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Gia B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Phú 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 CO 902979, số vào sổ CS13515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2019, cập nhật chủ sở hữu là ông Nguyễn Gia B ngày 08/3/2019; và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu mái tole, tường gạch, nền gạch, phía trước nhà có 01 mái che, kết cấu cột sắt, mái tole. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2918/22MN/HĐBĐ ngày 24/01/2022.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Gia B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu

được dùng để trả nợ cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H còn thừa thì được trả lại cho ông Nguyễn Gia B.

- Trường hợp ông Nguyễn Gia B thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Gia B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 902979, số vào sổ CS13515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2019, cập nhật chủ sở hữu là ông Nguyễn Gia B ngày 08/3/2019.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Gia B phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), để hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Gia B phải nộp 66.616.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh H số tiền 33.308.000 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm lẽ tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu số BLTU/24-0003344 ngày 28/10/2024.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

5. 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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Huỳnh Ngọc Chung