

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 108/2024/DS-ST  
Ngày: 16-8-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Ngọc Lan

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
- Ông Hồ Đắc Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1); địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng giám đốc. Ông V ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H, chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý nợ ngân hàng bản lẻ 1. Bà H ủy quyền cho ông Phan Dũng E, ông Phạm Xuân T và ông Nguyễn Trường L, cùng chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (theo Giấy ủy quyền số 153982.23 ngày 20/10/2023).

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Trung B, sinh năm 1974 và bà Lê Kim H1, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt không lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/01/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (gọi tắt là V1) cho bà H1, ông B vay số tiền: 7.100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7942923.22. Thời hạn vay: 240 tháng. Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có Nhân chuyên nhượng Bất động sản tại thửa đất số: 98 tờ bản đồ số 29 địa chỉ: xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Lãi suất cho vay (VND): Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 12,30%/năm. Lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,9%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng, vào ngày 27 mỗi tháng trả 29,584,000 đồng, phần còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 27/02/2022. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào cùng ngày trả nợ gốc. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ. Số tiền V1 đã giải ngân và ông Huỳnh Trung B - bà Lê Kim H1 đã nhận nợ với số tiền là: 7.100.000.000 đồng vào ngày 27/01/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 655, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS06034 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/12/2018 cho ông Huỳnh Trung B và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 30 tọa lạc thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS05282 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/06/2018 cho ông Huỳnh Trung B.

Các tài sản trên được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 001760, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2022.

Ngoài ra, căn cứ vào Đề nghị phát hành thẻ ngày 27/07/2022 của ông Huỳnh Trung B, V1 đồng ý cấp cho ông Huỳnh Trung B thẻ tín dụng số 5130940000412246; loại thẻ: Thẻ tín dụng V1; Hạn mức thẻ ban đầu: 200.000.000 đồng. Lãi suất, phí: Theo Bản chấp nhận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Tính đến ngày 16/8/2024, ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 đã trả cho V1 số tiền 1.127.059.663 đồng (trong đó: Nợ gốc 325.424.000 đồng, nợ lãi là 801.635.663 đồng). Tổng số tiền còn nợ là 9.241.453.069 đồng, bao gồm:

- Thẻ tín dụng số 5130940000412246: Bà H1, ông B còn phải thanh toán là 173.436.257 đồng tiền gốc; 102.782.921 đồng lãi trong hạn; 45.636.925 đồng lãi quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 7942923.22: Bà H1, ông B còn phải thanh toán là 6.774.576.000 đồng tiền gốc; 926.929.737 đồng lãi trong hạn; 1.218.091.229 đồng lãi quá hạn.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V1 kể từ tháng 01/2023. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính

đến ngày 16/8/2024 là 9.241.453.069 đồng; bao gồm nợ gốc là 6.948.012.257 đồng, nợ lãi là 2.293.440.812 đồng và tiền lãi phát sinh, tiền lãi quá hạn kể từ ngày 17/8/2024 cho đến khi ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông B và bà H1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ: CS06034 cấp ngày 04/12/2018 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ: CS05282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/06/2018 cho ông Huỳnh Trung B theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 001760, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

*\* Tại Biên bản hòa giải ngày 24/6/2024 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông B trình bày:*

Bị đơn ông B thống nhất với lời trình bày của ông L về việc ngày 20/01/2022, vợ chồng ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 đã ký và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 7942923.22 với Ngân hàng TMCP Q (V1) với số tiền vay: 7.100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông B đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 669, tờ bản đồ số 30 tọa lạc thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Trung B theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 001760, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2022.

Căn cứ đề nghị phát hành thẻ ngày 27/07/2022, V1 đồng ý cấp cho ông Huỳnh Trung B thẻ tín dụng số 5130940000412246 với hạn mức thẻ ban đầu: 200.000.000 đồng. Lãi suất, phí: Theo Bản chấp nhận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông B đồng ý thanh toán nhưng ông xin gia hạn 06 tháng để bán đất trả nợ.

*\* Đối với bị đơn bà H1:* Trong quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bị đơn bà H1 biết để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng bị đơn bà H1 vẫn vắng mặt không có lý do.

\* *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố tụng; các Điều 93 đến 97 về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý và giao thông báo thụ lý; Điều 203 về thời hạn xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã vi phạm các quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ, nhận thấy:

Tính đến ngày 16/8/2024, ông Huỳnh Trung B, bà Lê Kim H1 còn nợ V1 tổng số tiền: 9.241.453.069 đồng; bao gồm nợ gốc là 6.948.012.257 đồng, nợ lãi là 2.293.440.812 đồng. Như vậy, tại thời điểm hiện nay, ông Huỳnh Trung B, bà Lê Kim H1 đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với V1 theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với V1. Như vậy, giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và bị đơn tồn tại hợp đồng dân sự (tín dụng), việc bị đơn ông B và bà H1 không thanh toán số tiền gốc, lãi đã vi phạm sự thỏa thuận của các bên; việc thế chấp tài sản bảo đảm là đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 463, 466, 468, 470 BLDS 2015, 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 pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Các bên đương sự tranh chấp hợp đồng vay vốn và hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ngụ tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Do bị đơn ông B và bà H1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn thanh toán 9.241.453.069 đồng; bao gồm nợ gốc là 6.948.012.257 đồng, nợ lãi là 2.293.440.812 đồng của hai khoản vay theo Thẻ tín dụng số 5130940000412246 và Hợp đồng tín dụng 7942923.22. Bị đơn ông B đồng ý thanh toán, bị đơn bà H1 không có ý kiến.

[2.1] Xét thấy: Nguyên đơn Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng số 7942923.22 thể hiện bị đơn có vay 7.100.000.000 đồng để mua bất động sản. Hàng tháng vào ngày 27 mỗi tháng trả 29.584.000 đồng gốc, phần còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 27/02/2022. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào cùng ngày trả nợ gốc. Đối với Đề nghị phát hành thẻ ngày 27/07/2022, ông B được cấp Thẻ tín dụng hạn mức: 200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V1 kể từ tháng 01/2023. Như vậy, theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với hai khoản vay trên.

[2.2] Tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2024, bị đơn ông B thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ và hiện tại còn nợ lại số tiền như đơn khởi kiện của nguyên đơn nên đồng ý thanh toán. Tuy nhiên, ông B xin gia hạn 06 tháng để bán đất trả nợ. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà H1 không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án nên không có ý kiến. Như vậy, giữa các bên đương sự đã thực hiện giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản (tín dụng) được quy định tại Điều 463, 469 Bộ luật Dân sự 2015, đây là giao dịch dân sự không vi phạm quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với hướng dẫn tại 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 pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của V1 về thanh toán 9.241.453.069 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Ngoài ra, theo các hợp đồng cho vay và phát hành thẻ đã ký kết, hai bên đã thỏa thuận lãi suất trong hạn và quá hạn cho từng khoản vay. Do ông B, bà H1 vi phạm hợp đồng nên phải tiếp tục chịu tiền lãi theo các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản vay.

[3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

[3.1] Bị đơn ông B thừa nhận cùng bà H1 thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn D,

huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ: CS06034 cấp ngày 04/12/2018 cho ông Huỳnh Trung B và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 669, tờ bản đồ số 30 tọa lạc thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ: CS05282 cấp ngày 04/06/2018 cho ông Huỳnh Trung B.

[3.2] Hợp đồng thế chấp số: 001760, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2022. Do đó, việc thế chấp đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Trường ông B, bà H1 không thanh toán được các khoản nợ còn thiếu thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp cùng với toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật tại các Điều 295, 298, 299, 301, 317, 318, 320, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định hai phần đất thế chấp là 400.000 đồng. Ông B và bà H1 phải chịu chi phí trên để hoàn trả Ngân hàng TMCP Q.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 244, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) đối với bị đơn ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.**

1.1. Buộc ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) số tiền 9.241.453.069 đồng (Chín tỷ hai trăm bốn mươi một triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn không

trăm sáu mươi chín đồng); trong đó gồm có nợ gốc là 6.948.012.257 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.029.712.658 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.218.091.229 đồng và phí quá hạn là 45.636.925 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/8/2024), ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận theo Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (gồm: HĐTD 7942923.22 ngày 20/01/2022, Đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 27/07/2022) cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trường hợp ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 không thanh toán được số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, 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 vào sổ: CS06034 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/12/2018 cho ông Huỳnh Trung B và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 669, tờ bản đồ số 30 tọa lạc thị trấn D, huyện D, 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 vào sổ: CS05282 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/06/2018 cho ông Huỳnh Trung B theo Hợp đồng thế chấp ngày 21/01/2022 để thu hồi nợ.

3. Trong trường hợp số tiền thu được từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đến khi hết nợ.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (số tiền 58.281.650 đồng (năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi một ngàn sáu trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004997 ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 phải liên đới nộp 117.109.626 đồng (một trăm mười bảy triệu một trăm linh chín ngàn sáu trăm hai mươi sáu đồng).

5. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định hai phần đất thế chấp là 400.000 đồng (bốn trăm ngàn đồng). Ông Huỳnh Trung B và bà Lê Kim H1 phải chịu chi phí trên để hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

#### 6. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/8/2024).

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

7. 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 huyện Dầu Tiếng;
- CC THADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Đỗ Thị Ngọc Lan**