

Bản án số: 31/2025/KDTM-ST

Ngày: 19 - 6 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và 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 tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

2. Bà Đỗ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: 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 Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2025/TLST-KDTM ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt VAMC), địa chỉ trụ sở 300 Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, TP. Hà Nội, địa chỉ liên hệ: Số 04 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Quang Kiên, ông Nguyễn Văn Hải, ông Nguyễn Nhạc Viện, là Cán bộ Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển, cùng địa chỉ liên hệ: Tầng lửng Tòa nhà VIPD, Số 4 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 30 ngày 10/12/2024), vắng mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH Duy Thắng, địa chỉ: Số 132, đường Bàu Bàng, Khu phố 1, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Đào, sinh năm 1962; địa chỉ thường trú: Số 256/6, đường Nguyễn Tiểu La, phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (chức danh Giám đốc), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Huỳnh Hữu Phước, sinh năm 1959, địa chỉ thường trú: 466 Đại Lộ Bình Dương, khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: Số 256/6, đường Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Anh Đào, sinh năm 1962, địa chỉ thường trú: Số 256/6, đường Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.3. Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: 256/6, đường Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Duy Thắng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Petrolimex – Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 13/09/2023 và phụ lục Hợp đồng tín dụng số: PL02/948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 24/01/2024 với những nội dung chính như sau: Hạn mức cho vay: không vượt quá 90.000.000.000 đồng (chín mươi tỷ đồng). Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 13/09/2023 đến ngày 13/09/2024. Thời hạn cấp tín dụng: Thời hạn cho vay theo từng khế ước nhận nợ không quá 06 tháng. Mục đích sử dụng Hạn mức tín dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn trên số dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên Ngân hàng TMCP Petrolimex đã giải ngân cho Công ty TNHH Duy Thắng tổng số tiền là 89.893.000.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số 948.133.32/2022/KUNN/DN/PGBankBD ngày 23/05/2023 giải ngân số tiền: 10.057.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 23/05/2023 đến ngày 23/11/2023. Lãi suất cho vay: 10,7%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 948.133.33/2022/KUNN/DN/PGBankBD ngày 24/05/2023 giải ngân số tiền: 9.865.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 24/05/2023 đến ngày 24/11/2023. Lãi suất cho vay: 10,7%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 948.304.01/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 14/09/2023 giải ngân số tiền: 9.688.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 14/9/2023 đến ngày 14/03/2024. Lãi suất cho vay: 10,1%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 948.304.02/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 18/09/2023 giải ngân số tiền: 5.000.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 18/9/2023 đến ngày 18/03/2024. Lãi suất cho vay: 10,1%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 948.304.03/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 27/09/2023 giải ngân số tiền: 3.225.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 27/09/2023 đến ngày 27/03/2024. Lãi suất cho vay: 10,1%/năm.
- Khế ước nhận nợ số 948.304.04/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 11/10/2023 giải ngân số tiền: 4.200.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 11/10/2023 đến ngày 11/04/2024. Lãi suất cho vay: 10,1%/năm.
- Khế ước nhận nợ số 948.304.05/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 12/10/2023 giải ngân số tiền: 5.000.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 12/10/2023 đến ngày 12/04/2024. Lãi suất cho vay: 10,1%/năm.
- Khế ước nhận nợ số 948.304.06/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 24/10/2023 giải ngân số tiền: 3.400.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 24/10/2023 đến ngày 24/04/2024. Lãi suất cho vay: 9,9%/năm;
- Khế ước nhận nợ số 948.304.07/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 27/10/2023 giải ngân số tiền: 9.468.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 29/04/2024. Lãi suất cho vay: 9,9%/năm
- Khế ước nhận nợ số 948.304.08/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 20/11/2023 giải ngân số tiền: 8.000.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 20/11/2023 đến ngày 20/05/2024. Lãi suất cho vay: 9.5%/năm;
- Khế ước nhận nợ số 948.304.09/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 22/11/2023 giải ngân số tiền: 11.990.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 22/11/2023 đến ngày 22/05/2024. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm;
- Khế ước nhận nợ số 948.304.10/2023/KUNN/DN/PGBankBD ngày 23/11/2023 giải ngân số tiền: 10.000.000.000 đồng. Thời gian cho vay: 06 tháng từ ngày 23/11/2023 đến ngày 23/05/2024. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 186, tờ bản đồ số 55, tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, 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 DH 740133 (số vào sổ cấp GCN: CS16797) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2022, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước; Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 55, tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, 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 DH 740134 (số vào sổ cấp GCN: CS16798) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2022, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước.
- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1688; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100630 (số vào sổ cấp GCN: CN23902) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1689; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100631 (số vào sổ cấp GCN: CN23903) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1690; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100632 (số vào sổ cấp GCN: CN23904) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1691; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100633 (số vào sổ cấp GCN: CN23905) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1692; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100634 (số vào sổ cấp GCN: CN23906) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1693; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100635 (số vào sổ cấp GCN: CN23908) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1717; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100636 (số vào sổ cấp GCN: CN23910) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1718; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100637 (số vào sổ cấp GCN: CN23912) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa số 1719; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100638 (số vào sổ cấp GCN: CN23914) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại : thửa số 1720; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, 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 DL 100639 (số vào sổ cấp GCN: CN23916) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023, thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy.

- Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang, sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp);

Ngày 19/12/2023, Ngân hàng TMCP Petrolimex được đổi tên thành Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển theo Quyết định số 2346 ngày 19/12/2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Ngày 30/8/2024, Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển đã bán nợ khoản nợ của Công ty TNHH Duy Thắng cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo Hợp đồng mua bán nợ số: 1416/2024/MBN.VAMC-PGBANK.

Kể từ ngày phát sinh nợ quá, Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển, sau này là Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH Duy Thắng thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty không trả. Vì vậy, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển khởi kiện Công ty TNHH Duy Thắng tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Tạm tính đến ngày 10/12/2024, Công ty TNHH Duy Thắng còn nợ Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền 101.340.231.532 đồng (Một trăm lẻ một tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, hai trăm ba mươi một nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng), bao gồm: nợ gốc là 89.892.678.765 đồng, nợ lãi là 11.447.552.767 đồng.

- **Bị đơn Công ty TNHH Duy Thắng do bà Nguyễn Thị Anh Đào đại diện:** Quá trình giải quyết vụ án không giao nộp văn bản ghi ý kiến và tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước và bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy:** Quá trình giải quyết vụ án không

giao nộp văn bản ghi ý kiến và tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Trước khi mở phiên tòa, đại diện nguyên đơn giao nộp cho Tòa án đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Bảng kê lãi phải thu tính đến ngày 19/6/2025, trong đó: Tổng số tiền nợ Công ty Duy Thắng phải trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam là 104.753.020.185 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc 89.892.678.765 đồng, tiền lãi trong hạn: 3.373.482.474 đồng, tiền lãi chậm trả lãi: 453.841.318 đồng và tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn 11.033.017.628 đồng.

Tại phiên tòa,

- Bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp 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 bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển cấp tín dụng cho Công ty TNHH Duy Thắng theo Hợp đồng tín dụng số 948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 13/9/2023 và phụ lục Hợp đồng tín dụng số PL02/948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 24/01/2024 với hạn mức cấp tín dụng không quá 90.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân tổng cộng 12 khế ước nhận nợ cho Công ty TNHH Duy Thắng với tổng số tiền 89.893.000.000 đồng, phía công ty Duy Thắng đã ký nhận toàn bộ vốn vay.

Ngày 30/8/2024, Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển đã bán nợ khoản nợ của Công ty TNHH Duy Thắng cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 1416/2024/MBN. VAMC-PGBANK. Như vậy, VAMC trở thành chủ sở hữu hợp pháp đối với khoản nợ của Công ty TNHH Duy Thắng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một và Bến Cát là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21 ngày 19/3/2021 quy định về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Do đó, trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

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 ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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 trụ sở tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định 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 không có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này 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 của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản đối với Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, tuy nhiên bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến. Ngày 26/5/2025, Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Sau khi kết thúc phiên họp, Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định nhưng bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản bác lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ Điều 92 và khoản 1, 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa xác định tất cả các giấy tờ, tài liệu nguyên đơn giao nộp được xem là chứng cứ của vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn là tình tiết không cần phải chứng minh.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 948.133/2022/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 22/6/2022 và Hợp đồng tín dụng số 948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 13/09/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số PL01/948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 26/10/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số PL02/948.304/2023/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 24/01/2024, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23, khoản 1 Điều 30 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên phát sinh hiệu lực.

Hợp đồng tín dụng trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất, có thế chấp tài sản bảo đảm. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Duy Thắng không thanh toán nợ gốc, lãi đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong hợp đồng tín dụng và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Công ty TNHH

MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển khởi kiện, yêu cầu Công ty TNHH Duy Thắng trả nợ là phù hợp khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Tòa chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu trả số tiền nợ gốc, thấy rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH Duy Thắng không thanh toán được khoản tiền nợ gốc, lãi như thỏa thuận; Công ty TNHH Duy Thắng không giao nộp được chứng cứ chứng minh đã trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển. Do đó, nguyên đơn khởi kiện buộc Công ty TNHH Duy Thắng trả lại số tiền nợ gốc là 89.892.678.765 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Xét mức lãi suất, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả, tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn được thỏa thuận trong 12 khế ước nhận nợ, 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 Nhà nước Việt Nam thì các 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 với bên vay. Các bên thỏa thuận mức lãi suất cho vay, điều chỉnh lãi suất định kỳ 03 tháng/lần và lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay ghi trong hợp đồng tín dụng và 12 khế ước nhận nợ là không trái quy định pháp luật. Xét việc tính tiền lãi của nguyên đơn đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025) đúng thỏa thuận hai bên đã ký, số tiền lãi tính đúng. Do đó, Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của nguyên đơn.

[4.4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản, thấy rằng: Khi Công ty TNHH Duy Thắng vay tiền được bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước và bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy đứng ra thế chấp cho ngân hàng 12 thửa đất. Tất cả các tài sản thế chấp được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản 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 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 nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp Công ty TNHH Duy Thắng không thanh toán hoặc thanh toán không hết số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[5] 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.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Số tiền này, Công ty TNHH Duy Thắng phải chịu theo quy định. Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã nộp tạm ứng xong số tiền trên nên buộc Công ty TNHH Duy Thắng có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn công ty TNHH Duy Thắng phải chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho nguyên đơn. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 95, 147, 180, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 138, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và các điều 13, 14, 21, 23 Nghị định số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam;

- 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 Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với bị đơn Công ty TNHH Duy Thắng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

Về tiền nợ: Buộc Công ty TNHH Duy Thắng trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền 104.753.020.185đ (một trăm lẻ bốn tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, không trăm hai mươi ngàn, một trăm tám mươi lăm đồng), bao gồm: Tiền nợ gốc 89.892.678.765 đồng, tiền lãi trong hạn: 3.373.482.474 đồng, tiền lãi chậm trả lãi: 453.841.318 đồng và tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn 11.033.017.628 đồng theo Hợp đồng tín dụng và 12 Khế ước nhận nợ nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/6/2025, tiền lãi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và 12 khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi Công ty TNHH Duy Thắng trả hết nợ.

Sau khi Công ty TNHH Duy Thắng trả hết số nợ trên, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước, bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản.

Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh Đào, ông Huỳnh Hữu Phước, bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy bản chính:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 740133 (số vào sổ cấp GCN: CS16797) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Đào ngày 08/12/2022,

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 740134 (số vào sổ cấp GCN: CS16798) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Đào ngày 08/12/2022,

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100630 (số vào sổ cấp GCN: CN23902) do Chi nhánh văn phòng

đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100631 (số vào sổ cấp GCN: CN23903) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100632 (số vào sổ cấp GCN: CN23904) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100633 (số vào sổ cấp GCN: CN23905) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100634 (số vào sổ cấp GCN: CN23906) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100635 (số vào sổ cấp GCN: CN23908) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100636 (số vào sổ cấp GCN: CN23910) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100637 (số vào sổ cấp GCN: CN23912) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100638 (số vào sổ cấp GCN: CN23914) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100639 (số vào sổ cấp GCN: CN23916) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

Trường hợp Công ty TNHH Duy Thắng không trả hoặc trả không hết số tiền trên thì Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các thửa đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7207, quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/06/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng: 6893, quyền số: 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

13/09/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8260, quyền số: 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương; Hợp đồng thế chấp số công chứng: 93, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng: 6889, quyền số: 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/09/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8262, quyền số: 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phú Quốc, tỉnh Bình Dương để trả nợ cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, cụ thể:

- Thửa số: 186, tờ bản đồ số 55, tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, 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 DH 740133 (số vào sổ cấp GCN: CS16797) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Đào ngày 08/12/2022,

- Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 55, tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, 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 DH 740134 (số vào sổ cấp GCN: CS16798) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Đào ngày 08/12/2022,

- Thửa số 1688; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100630 (số vào sổ cấp GCN: CN23902) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1689; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100631 (số vào sổ cấp GCN: CN23903) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1690; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100632 (số vào sổ cấp GCN: CN23904) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1691; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100633 (số vào sổ cấp GCN: CN23905) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1692; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100634 (số vào sổ cấp GCN: CN23906) do Chi

nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1693, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100635 (số vào sổ cấp GCN: CN23908) do Chi nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1717; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100636 (số vào sổ cấp GCN: CN23910) do Chi nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1718; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100637 (số vào sổ cấp GCN: CN23912) do Chi nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1719, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100638 (số vào sổ cấp GCN: CN23914) do Chi nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

- Thửa số 1720; tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, 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 DL 100639 (số vào sổ cấp GCN: CN23916) do Chi nhánh văn phòng đang ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2023 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh Thủy;

Về tài sản gắn liền thửa đất thế chấp (Thửa đất số 186 và 187 tờ bản số 55 tọa lại khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) là căn nhà cấp 4, không rõ kết cấu căn nhà được phát mãi đồng thời với thửa đất thế chấp.

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: Công ty TNHH Duy Thắng chịu số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) và trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm :

Công ty TNHH Duy Thắng chịu số tiền 212.753.000đ (hai trăm mười hai triệu, bảy trăm năm mươi ba ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 104.670.000đ (một

trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm bảy mươi ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008915, ngày 06/01/2025.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện Kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, 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