

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **134/2022/DS-ST**

Ngày: 29 - 9 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh - Thư ký Tòa 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 Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên **tòa số 135/2022/QĐST-DS** ngày 22 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C. Địa chỉ trụ sở: Trần Hưng Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Thu P- chức vụ: Phó phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh KCN B là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C (theo văn bản ủy quyền số 794/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 01/7/2022), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 42, Khu phố 8, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 2002; Địa chỉ: Tổ 42, Khu phố 8, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2022 (nộp tại Tòa án ngày 24/6/2022) và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn bà Trịnh Thị Thu Ph trình bày:

Ngày 15/5/2020, giữa Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh KCN B với bà Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng cho vay, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 5.500.000.000đ;
- Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi, được điều chỉnh một tháng một lần hoặc theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Hiện lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm giải ngân là 11%/năm;

- Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng QSDĐ ở tại phường Ph.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

- + Quyền sử dụng diện tích 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO926170, số vào sổ CS13198 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/02/2019 theo Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020.

- + Quyền sử dụng diện tích 154m², tọa lạc tại Khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN143954 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 19/3/2019 theo Hợp đồng thế chấp số 20.015/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã trả được cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.035.280.000đ và tiền lãi trả đầy đủ đến ngày 25/12/2020 là ngưng cho đến nay dù đã được Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian trả nợ cũng như nhắc nhở nhiều lần nhưng bà H vẫn không trả nên buộc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- + Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2022 là 2.857.119.689đ, trong đó tiền nợ gốc 2.464.720.000đ, tiền lãi quá hạn 383.949.116đ và tiền lãi phạt quá hạn 8.450.573đ.

- + Ngoài ra, bà Nguyễn Thị H còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 31/5/2022 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C, theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

- + Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng diện tích 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng với tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO926170, số vào sổ CS13198 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/02/2019.

Đối với tài sản thế chấp là 154m², tọa lạc tại Khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã đồng ý cho bà H bán phần đất này để thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc **2.852.000.000đ và tiền**

lãi 354.000.000đ nên tài sản thế chấp hiện nay chỉ còn quyền sử dụng diện tích 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng với tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020.

- **Bị đơn bà Nguyễn Thị H:** Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:** Bà Cẩm là con ruột của bà Nguyễn Thị H. Bà C xác định bà chỉ sinh sống trên căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà hiện nay bà H đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP C chứ bà không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất này, bà cũng không liên quan gì đến số nợ mà hiện nay bà H đang nợ của ngân hàng nên qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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 chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ 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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền:* Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C 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 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).

[2] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H và bà C theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[3.1] Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh KCN B và bà Nguyễn Thị H đã ký kết hợp đồng cho vay số 032/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 15/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 20.015/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020 và Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020 được Văn phòng công chứng T công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 15/5/2020.

Ngày 02/11/2018, Ngân hàng TMCP C đã giải ngân cho bà H số tiền vay 5.500.000.000^d theo giấy nhận nợ ngày 15/5/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà H trả được cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc là 3.035.280.000đ và tiền lãi trả đầy đủ đến ngày 25/12/2020 là ngưng cho đến nay.

Về phía bị đơn bà H đã được triệu tập nhiều lần đến làm việc nhưng bà H không đến và cũng không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào đối với yêu cầu của Ngân hàng.

Xét thấy: Việc bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP C như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Do bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP C từ ngày 25/12/2020 cho đến nay nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.857.119.689đ, trong đó: số tiền nợ gốc là 2.464.720.000đ và tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 30/5/2022 là 4383.949.116đ tiền lãi phạt quá hạn 8.450.573đ là có căn cứ để chấp nhận.

Từ ngày 31/5/2022, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho nguyên đơn trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 032/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 15/5/2020 và giấy nhận nợ cho đến khi thi hành án xong.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP C với bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 154m², tọa lạc tại Khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 20.015/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020 và Quyền sử dụng đất 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 15/5/2020, số công chứng 4316, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 15/5/2020 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, Khoản 1, Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2016 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, đối với quyền sử dụng đất diện tích 154m², tọa lạc tại Khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì Ngân hàng đồng ý để bà H chuyển nhượng và trả một phần nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng. Quyền sử dụng đất còn lại hiện đang thế chấp cho ngân hàng là diện tích đất 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì trên phần diện tích đất 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường,

nền gạch men. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ngọc C cho rằng hiện bà đang sinh sống trên căn nhà này nhưng bà chỉ sinh sống chứ không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất này, tài sản này là của bà Nguyễn Thị H nên bà C không có yêu cầu gì.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Mặc dù căn nhà trên đất do chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở nhưng cũng thuộc tài sản thế chấp vì tại thời điểm nhận thế chấp các bên thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hoa lợi lợi tức cũng như tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp.

Theo quy định tại điểm b khoản 2.01 Điều 2 Tài sản thế chấp Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020 thì *“...các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (sau đây gọi chung là Tài sản gắn liền với đất)....”*.

Tại khoản 2.04 Điều 2 Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020 các bên thỏa thuận:

“...(a) Khoản tiền bảo hiểm (nếu tài sản thế chấp được bảo hiểm), vật phụ, cây trồng, trang thiết bị kèm theo, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với thửa đất, tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

(b) Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”.

Do đó, 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp nên trường hợp bà H không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[4] Trường hợp bà Nguyễn Thị H thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TPCP C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO926170, số vào sổ CS13198 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/02/2019.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] 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.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2016 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 2.857.119.689đ (Hai tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu một trăm mười chín nghìn sáu trăm tám mươi chín đồng), trong đó tiền nợ gốc 2.464.720.000đ (hai tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng), tiền lãi quá hạn 383.949.116đ (Ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn một trăm mười sáu đồng) và tiền lãi phạt quá hạn 8.450.573đ (Tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng) tính đến ngày 30/5/2022 theo Hợp đồng cho vay số 032/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 15/5/2020.

Kể từ ngày 31/5/2022 đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 032/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 15/5/2020 và giấy nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C và bà Nguyễn Thị H.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP C được 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 có diện tích 149,7m², thửa số 1956, tờ bản đồ số 04-7, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO926170, số vào sổ CS13198 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/02/2019, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.016/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/5/2020.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị H trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO926170, số vào sổ CS13198 do Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/02/2019.

2. Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 89.142.000đ (Tám mươi chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền 44.571.000đ (Bốn mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số **AA/2021-0001745, ngày 05/8/2022** của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

4. 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Hồ Thị Hằng