

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 52/2025/DS-ST
Ngày 07-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tâm Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Tôn Phước Thuận;
bà Đào Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: ông Hồ Nhật Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kiều Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp “hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 283/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X; trụ sở: số 54A, đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Ngô Hùng S, sinh năm 1987; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X (văn bản ủy quyền số 6371/2024/UQ-TGD12 ngày 17/7/2024).

Bà Ngô Thị Thảo L, sinh năm 1996; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X (văn bản ủy quyền số 6371/2024/UQ-TGD12 ngày 17/7/2024).

Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1985; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X (văn bản ủy quyền số 6371/2024/UQ-TGD12 ngày 17/7/2024).

- Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Ông Mai Văn H, sinh năm 1964; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Mai Trí T, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Chị Nguyễn Thị V, sinh ngày 15/5/1987; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Cháu Mai T2, sinh ngày 12/12/2013; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Cháu Mai A2, sinh năm 2020; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: anh Mai Trí T và chị Nguyễn Thị V, đại diện theo pháp luật của cháu T2, cháu A2 (cha mẹ đẻ của cháu T2, cháu A2).

Anh Mai Quốc T3, sinh năm 1990; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Chị Ngô Thị Thu T4, sinh năm 1992; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Cháu Mai Thúy D, sinh ngày 06/02/2018; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Cháu Mai Hoàng Khả A3, sinh ngày 01/4/2019; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: anh Mai Quốc T3 và chị Ngô Thị Thu T4, đại diện theo pháp luật của cháu D, cháu A3 (cha mẹ đẻ của cháu D, cháu A3).

Cháu Mai Chí B, sinh ngày 20/7/2005; nơi cư trú: ấp T, xã C (xã T cũ), tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X (sau đây gọi là Ngân hàng X), đại diện theo ủy quyền là Ông Ngô Hùng S trình bày,

Ngân hàng X cho bà Nguyễn Thị Kim L2 vay số tiền gốc 1.430.000.000 đồng, lãi suất vay trong hạn cố định: 13,1%/năm, quá hạn: 150% của lãi suất trong hạn, thời hạn 12 tháng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 111-00018436.13544/2023/HĐTD ngày 08/11/2023 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 08/11/2023).

Kế tiếp, Ngân hàng X cho bà L2 vay số tiền gốc 170.000.000 đồng, lãi suất vay trong hạn: 15,1%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần theo mức

điều chỉnh biên độ 4%/năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 02/9/2023, quá hạn: 150% của lãi suất trong hạn, thời hạn 84 tháng theo hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 111-00006760.04706/2023/HĐCV ngày 02/6/2023 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 02/6/2023).

Biện pháp bảo đảm tiền vay, bà L2 cùng chồng là ông Mai Văn H đã ký kết hợp đồng thế chấp số 1861/2020/HĐTC ngày 02/11/2020, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm về các tài sản sau đây: Quyền sử dụng diện tích 387,90m² đất thổ cư, số tờ bản đồ 39, số thửa 124, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận số 04549QSĐĐ/fB ngày 01/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông H; Quyền sử dụng diện tích 7.548m² đất màu, số tờ bản đồ 01, số thửa 2246, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận số 02335QSĐĐ/fB ngày 06/3/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông H và căn nhà có diện tích xây dựng 163,62m² có kết cấu khung bê-tông, vách-nền gạch, mái tole trên đất thổ cư diện tích 387,90m² theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 295/NƠ ngày 11/9/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà L2, ông H.

Thực hiện hợp đồng cho vay, Ngân hàng X đã giải ngân cho bà L2 số tiền 1.600.000.000 đồng theo 02 hợp đồng cho vay. Tuy nhiên, bà L2 không thực hiện đúng việc thanh toán theo thỏa thuận. Tạm tính đến ngày 30/6/2024, bà L2 còn nợ Ngân hàng X tổng số tiền vay 1.599.986.718 đồng. Vì vậy, Ngân hàng X yêu cầu:

Bà L2, ông H phải thanh toán tiền vay cho Ngân hàng X, gốc: 1.430.000.000 đồng, lãi trong hạn 121.122.959 đồng theo hợp đồng ngày 08/11/2023 tính đến ngày 30/6/2024;

Bà L2, ông H phải thanh toán tiền vay cho Ngân hàng X, gốc: 169.986.718 đồng, lãi trong hạn 24.646.753 đồng, lãi quá hạn: 451.622 đồng theo hợp đồng ngày 02/6/2023 tính đến ngày 30/6/2024;

Bà L2, ông H phải thanh toán lãi quá hạn trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 01/7/2024 đến khi trả xong nợ.

Trường hợp, bà L2, ông H thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng X có quyền xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1861/2020/HĐTC ngày 02/11/2020.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L2 trình bày,

Bà L2 và chồng là ông Mai Văn H thống nhất có vay tiền của Ngân hàng X theo hợp đồng cho vay, có thế chấp tài sản là 02 phần đất, gồm đất thổ cư, đất màu và 01 căn nhà của vợ chồng bà L2, ông H xây dựng trên phần đất thổ cư, có những người cư trú gồm: bà L2, ông H, con là anh Mai Quốc T3, vợ của anh T3 là chị Ngô Thị Thu T4 và các cháu là trẻ Mai Thúy D, trẻ Mai Hoàng Khả A3. Ngoài ra, con là anh Mai Trí T, vợ của anh T là chị Nguyễn Thị V xây dựng căn

nhà khác trên phần đất màu, có những người cư trú gồm: anh T, chị V và các cháu là trẻ Mai T2, trẻ Mai A2.

Vợ chồng vay tiền Ngân hàng X dùng để nuôi cá, do thời điểm dịch bệnh Covid, cá không thể bán được nên không có khoản thu, đóng lãi ngân hàng. Vì vậy, bà L2, ông H thống nhất còn nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng. Tuy nhiên, bà L2 có ý kiến với Ngân hàng nên bỏ lãi phạt, gia hạn cho đến khi nào bán được các phần đất cho người khác sẽ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng X.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V, anh Mai Trí T trình bày,

Chị Vang và chồng là anh T có xây căn nhà trên phần đất của bà L2, ông H, chưa sang tên cho vợ chồng. Nhà xây dựng vào khoảng năm 2018. Ngoài ra có làm che tạm các vật dụng sắt, thiết để làm chuồng gà. Căn nhà do vợ chồng chị V, anh T và 02 đứa con gồm: Mai T2, sinh năm 2013 và Mai A2, sinh năm 2020 đang sống chung. Ngoài ra, không còn ai khác cư trú. Vì vậy, khi Ngân hàng X có xử lý quyền sử dụng đất của bà L2, ông H thì vợ chồng chị V, anh T và bà Loan, ông H sẽ thỏa thuận mua lại phần đất đó nếu có điều kiện.

Ý kiến của ông S tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X: Tính đến ngày 07/8/2025, Ngân hàng X yêu cầu ông H, bà L2 thanh toán tổng số tiền của 02 khoản vay: 2.052.437.517 đồng, trong đó: theo hợp đồng ngày 08/11/2023 có nợ gốc 1.430.000.000 đồng, lãi trong hạn 187.843.233 đồng, lãi quá hạn 208.629.164 đồng; theo hợp đồng ngày 02/6/2023 có nợ gốc 169.986.718 đồng, lãi trong hạn 55.978.402 đồng. Đồng thời, Ngân hàng X yêu cầu ông H, bà L2 phải trả lãi quá hạn phát trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận kể từ ngày 08/8/2025 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay. Đồng thời Ngân hàng X yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà L2.

Ý kiến của ông H, bà L2 tại phiên tòa: thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng X, hoàn cảnh đang khó khăn, gia hạn cho đến năm 2026, gia đình đang kêu bán đất, nếu có người mua đất sẽ trả ngay số tiền còn nợ cho Ngân hàng X.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 49 Nghị định số 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 dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: công nhận hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X và ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L2.

Chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X, buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L2 trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tạm tính từ ngày 07/8/2025 là 2.052.437.517 đồng, trong đó gốc 1.599.986.718 đồng, lãi trong hạn 243.821.635 đồng, lãi quá hạn 208.629.164 đồng; tiếp tục thanh toán lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn, kể từ ngày 08/8/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ Ngân hàng.

Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm gồm: quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 02335/fB ngày 06/3/1998, số 04549/fB ngày 01/7/2003, nhà ở trên đất theo giấy chứng nhận số 5009050101, hồ sơ số 295/NO ngày 11/9/23003.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định như sau:

[1] Ngân hàng X có đơn khởi kiện về yêu cầu trả tiền vay. Bà L2, ông H có địa chỉ cư trú xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng). Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp “hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang); Tại phiên tòa, đại diện của Ngân hàng X là ông S có mặt, bà L2, ông H có mặt; chị V, anh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; anh T3, chị T4 và cháu B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngân hàng X và bà L2, ông H thống nhất có xác lập và còn nợ khoản tiền vay của Ngân hàng X theo các hợp đồng: ngày 02/6/2023, số tiền vay gốc 170.000.000 đồng; ngày 08/11/2023, số tiền vay gốc 1.430.000.000 đồng; Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng X giao nộp, lời khai của đại diện Ngân hàng, bà L2, ông H do Tòa án thu thập thì thấy các hợp đồng cho vay tiền được xác lập giữa Ngân hàng X với bà L2, có sự đồng thuận của ông H về nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện các hợp đồng cho vay tiền, bà L2, ông H không thực hiện đúng thỏa thuận, Ngân hàng X yêu cầu bà L2, ông H có trách nhiệm liên đới trả lại tiền vay gốc, lãi còn nợ theo các hợp đồng và bảng tính lãi là có căn cứ.

[3] Theo quy định Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự, Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng X về yêu cầu cụ thể như sau:

Bà L2, ông H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng X số tiền gốc: 1.430.000.000 đồng, lãi trong hạn 187.843.233 đồng, lãi quá hạn của gốc 208.629.164 đồng, tạm tính đến ngày 07/8/2025 theo hợp đồng tín dụng ngày 08/11/2023.

Bà L2, ông H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng X số tiền gốc: 169.986.718 đồng, lãi trong hạn 55.978.402 đồng, tạm tính đến ngày 07/8/2025 theo hợp đồng tín dụng ngày 02/6/2023.

[4] Ngoài các khoản nợ gốc, lãi mà bà L2, ông H phải thanh toán cho Ngân hàng X tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì Ngân hàng X có yêu cầu trả lãi quá hạn đối với các khoản vay gốc theo các hợp đồng cho vay, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong từng khoản vay gốc còn nợ là có căn cứ. Theo Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng X về yêu cầu bà L2, ông H phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay kể từ ngày 08/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[5] Ngân hàng X và bà L2, ông H thống nhất có xác lập hợp đồng thế chấp tài sản gồm phần đất thổ cư, đất màu và căn nhà của bà L2, ông H trên phần đất thổ cư theo hợp đồng thế chấp số 1861/2020/HĐTC ngày 04/11/2020, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Quá trình giải quyết vụ án, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2025 thì *“các phần đất diện tích 387,9m² đất ở, diện tích 7.548m² đất màu và căn nhà trên quyền sử dụng diện tích 387,9m² đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L2, ông H, có những người đang sống chung nhà, gồm: anh T3, chị T4, cháu B, cháu D, cháu A3; căn nhà của vợ chồng anh T, chị V trên quyền sử dụng diện tích 7.548m² đất màu, có những người đang sống chung nhà, gồm: cháu Tòà, cháu Anh; 01 trại gà của anh T cặp phía sau căn nhà của vợ chồng anh T, chị V; căn trại của anh T3 dùng làm quán cà phê, không còn sử dụng”*. Hợp đồng thế chấp tài sản có nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên.

[6] Như vậy, Ngân hàng X yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cấp cho bà L2, ông H, căn nhà của bà L2, ông H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng X là có căn cứ. Theo quy định Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 323 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng X về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, căn nhà của bà L2, ông H để thi hành án trong trường hợp bà L2, ông H thực hiện không đúng nghĩa vụ trả lại toàn bộ nợ vay gốc, lãi. Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, căn nhà của bà L2, ông H thì những người đang sống chung nhà với bà L2, ông H, có nhà ở trên đất được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[7] Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: Ngân hàng X khởi kiện là có căn cứ và đã thanh toán chi phí nên ông H, bà L2 phải trả lại cho Ngân hàng X chi phí tố tụng theo quy định Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng X nên ông H, bà L2 phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu có giá ngạch. Tuy nhiên, ông H, bà L2 được miễn án phí do người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp án phí, tạm ứng án

phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ các Án lệ số: 08/2016/AL, 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X về yêu cầu trả tiền vay gốc, tiền lãi, buộc bà Nguyễn Thị Kim L2, ông Mai Văn H phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X tổng số tiền vay: 2.052.437.517 đồng (trong đó gốc: 1.599.986.718 đồng, lãi trong hạn: 243.821.635 đồng, lãi quá hạn: 208.629.164 đồng đến ngày 07/8/2025).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/8/2025) cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc, bà L2, ông H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay ngày 08/11/2023, ngày 02/6/2023. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng: diện tích 387,90m² đất ở, số tờ bản đồ 39, số thửa 124 theo giấy chứng nhận số 04549/fB ngày 01/7/2003 cấp cho ông Mai Văn H; diện tích 7548m² đất màu, số tờ bản đồ 01, số thửa 2246 theo giấy chứng nhận số 02235/fB ngày 06/3/1998 cấp cho ông Mai Văn H và nhà ở của ông H, bà L2 trên quyền sử dụng diện tích 387,90m² đất ở theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: 295/NƠ ngày 11/9/2003 cấp cho ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L2, đều tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng, tỉnh An Giang) để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền vay.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, anh T, chị V, anh T3, chị T4, cháu B được quyền ưu tiên, nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất, nhà ở của bà L2, ông H trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình trên diện tích

387,90m² đất ở và diện tích 7.548m² đất màu, đều tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng, tỉnh An Giang).

3. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng X đã thanh toán chi phí 400.000 đồng nên ông H, bà L2 phải trả lại cho Ngân hàng X số tiền 400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần X được nhận lại tạm ứng án phí 32.193.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0023991 ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông H, bà L2 được miễn án phí.

4. Ngân hàng thương mại cổ phần X, ông H, bà L2 có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án. Riêng anh T, chị V, anh T3, chị T4 và cháu B vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

5. Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Phòng thi hành án dân sự cùng cấp;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tâm Nhân