TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 344/2025/DS-ST
Ngày: 26/09/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Lê Thị Xuân Mai

2/- Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 959/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 584/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 531/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, nay là Phường Hoàn Kiếm,Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, nay là Phường Xuân Hòa ,Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Đức T, ông Nguyễn Vương H, ông Nguyễn Tiến L, bà Nguyễn Thị Thảo U là người đại diện hợp pháp theo Quyết định ủy quyền số 1665/GUQ-BIDB.BNE ngày 03/9/2025.

Có đơn xin vắng mặt

Bị đơn: Bà Lê Long X, sinh năm 1977

Địa chỉ: Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh. (nay là Xã tân Phú, Tỉnh Tây Ninh)

Hiện đang chấp hành án phạt tại đội 12, K3, Trại giam Tống Lê Chân.

Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2024, các lời khai trong quá trình

giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) có ông Nguyễn Tiến L đại diện trình bày:

Bà Lê Long X có vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Nghé theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023, cụ thể như sau:

+ Số tiền vay là: 6,350,000,000 đồng. (Sáu tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian vay: 360 tháng; Mục đích vay: Hoàn vốn chuyển nhượng BĐS tại thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Để đảm bảo cho khoản vay bà X đã thế chấp tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu của Bà Lê Long X đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/21780135/HĐBĐ ký ngày 26/12/2023 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 26/12/2023.

Do vi phạm thời hạn trả nợ theo quy định trong hợp đồng tín dụng, toàn bộ nợ của các Hợp đồng tín dụng trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/10/2024.

Ngân hàng đã nhiều lần gửi Thông báo trả nợ và Thư mời cho Bên vay mời Bên vay lên Ngân hàng để giải quyết khoản vay trên. Đến nay sau nhiều lần yêu cầu Bà Lê Long X thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng Bà Lê Long X vẫn chây ỳ trong việc trả nợ vay cho Ngân hàng.

Xuất phát từ tình hình trên, Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Nghé kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ việc :

1. Buộc Bà Lê Long X thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023 cho Ngân hàng cụ thể:

Nợ gốc còn lại: 6,178,694,130 đồng; Nợ lãi, phí tạm tính đến ngày 26/05/2025: 310,154,232 đồng; *Trong đó: Lãi trong hạn: 308,517,251* đồng; *Lãi phạt:1,636,981* đồng. Tổng nợ phải trả đến ngày 26/05/2025: 6,488,848,362 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi hai đồng).*

Buộc Bà Lê Long X vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ sau ngày 26/05/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

2. Trường hợp Bà Lê Long X không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu của Bà Lê Long X đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/21780135/HĐBĐ ký ngày 26/12/2023 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 26/12/2023.

Tại bản tự khai ngày ngày 10/04/2025 bị đơn bà Lê Long X trình bày: Bà xác nhận có vay của Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023, số tiền vay là 6,350,000,000 đồng.

Để đảm bản cho hợp đồng vay trên bà đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 26/12/2023 đến ngày 02/10/2024 bà có trả nợ đều cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ ngày 02/10/2024 do bà bị cơ quan Công an tỉnh Tây Ninh bắt tạm giam về tội tổ chức sử dụng trái phép chất ma túy nên Bà mới ngừng trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Bà phải trả nợ gốc và lãi còn lại, thì bà có ý kiến như sau:

Bà xin trong vòng 06 tháng tính từ ngày 10/04/2025 đến ngày 10/10/2025 bà sẽ trả đủ gốc và lãi cho Ngân hàng. Trường hợp Bà không trả nợ hoặc trả không đủ thì Bà đồng ý để cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Hà Đức T, ông Nguyễn Vương H, ông Nguyễn Tiến L và bà Nguyễn Thị Thảo U có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 26/09/2025 ông Hà Đức T xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Do bà Lê Long X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết.

1. Buộc bà Lê Long X phải trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023 cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 26/09/2025 là 6.647.292.440 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng)*, trong đó: Nợ gốc là 6.178.694.130 đồng, Lãi quá hạn là 464.677.398 đồng; Lãi phạt là 3.920.912 đồng.

Ngoài ra yêu cầu buộc bà Lê Long X vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ sau ngày 27/09/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

2. Trường hợp bà Lê Long X không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu của Bà Lê Long X đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/21780135/HĐBĐ ký ngày 26/12/2023 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 26/12/2023.

- Bị đơn bà Lê Long X vắng mặt

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn

Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng A khởi kiện bị đơn bà Lê Long X phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Xét Ngân hàng A lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với thỏa thuận tại hợp đồng của các bên và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn bà Lê Long X đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác bà Lê Long X có ký Hợp đồng tín dụng 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023 để vay tiền 6.350.000.000 đồng tại Ngân hàng A theo và Ngân hàng A đã giải ngân tiền vay cho bà X đủ số tiền vay nêu trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tạm tính đến 26/09/2025 là 6.647.292.440 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm,chín mươi hai ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng)*, trong đó: Nợ gốc là 6.178.694.130 đồng, Lãi quá hạn là 464.677.398 đồng; Lãi phạt là 3.920.912 đồng.

Xét do bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ khoản vay qua nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và qui định của pháp luật.

Căn cứ khoản 4 Điều 8 của Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng) quy định "*Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản cấp tín dụng chưa thanh toán và xử lý tài sản bảo đảm của bên vay/bên bảo đảm khi xảy ra một trong các sự kiện vi phạm theo quy định tại Điều 9 bản Điều khoản và điều kiện vay này*"

Căn cứ khoản 5 và khoản 6 Điều 4 của Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng) quy định về lãi quá hạn "*Lãi quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn ...*"

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn…"*

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*".

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".*

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng".*

Từ những căn cứ nêu trên. Hội đồng xét xừ xét thấy: Do Bị đơn bà Lê Long X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng A thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bà X vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng A là đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết trong các Hợp đồng. Do đó việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà X phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/09/2025 là 6.647.292.440 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng)*, trong đó: Nợ gốc là 6.178.694.130 đồng, Lãi quá hạn là 464.677.398 đồng; Lãi phạt là 3,920,912 đồng và buộc bà X tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/09/2025 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Đối với tài sản thế chấp:

Xét thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 648704, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP17657 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/12/2023 cho chủ sở hữu bà Lê Long X và Bà X đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/21780135/HĐBĐ ký ngày 26/12/2023 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 26/12/2023, để đảm bảo cho các khoản vay của bà X tại Ngân hàng A.

Xét nội dung và hình thức Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự và hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 26/12/2023 nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Xét ngày 08/04/2025 Tòa án ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 149/2025/QĐ -XXTĐTC.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 24/04/2025 ghi nhận "Qua xem xét hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 648704, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP17657 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/12/2023 tại thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Hiện trạng thực tế khác với hiện trạng tại thời điểm thế chấp. Cụ thể: Trong giấy chứng nhận không có tài sản trên đất, còn thực tế trên đất đang hiện hữu căn nhà mái thái cấp 4..."

Ngày 31/07/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định đo vẽ số 6/2025/QĐ – TCĐĐ đối với tài sản thế chấp nêu trên.

Căn cứ khoản 3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp số 02/2023/2023/21780135/HĐBĐ ngày 26/12/2025 quy định "*Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) do bên thế chấp thực hiện đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc TSTC và Ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước và sau thời điểm ký hợp đồng này*".

Xét mặc dù căn nhà mái thái cấp 4 được hình thành sau khi ký hợp đồng thế chấp, nhưng theo như quy định trên thì thì căn nhà trên vẫn thuộc tài sản thế chấp.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp bà X không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Ngân hàng A được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Long X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.647.292 đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy Ban thường vụ quốc hội ngày 27/02/2009;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

1.1 Buộc Lê Long X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A (Tạm tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2025) tổng số tiền 6.647.292.440 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng)*, trong đó: Nợ gốc là 6,178,694,130 đồng, Lãi quá hạn là 464,677,398 đồng; Lãi phạt là 3,920,912 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bà Lê Long X phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21780135/HĐTD ký ngày 26/12/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

1.3. Trường hợp bà Lê Long X không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 587, tờ bản đồ số 66, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 648704, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: VP17657 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/12/2023, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/21780135/HĐBĐ ký ngày 26/12/2023 và theo bản đồ hiện trang vị trí ngày 25/8/2025. Số tiền thu được từ việc phát mãi, sau khi trừ các lệ phí liên quan theo quy định pháp luật, sẽ được trả nợ cho Ngân hàng A. Trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho bà X. Trường hợp vẫn trả nợ không đủ thì bà X phải tiếp tục có nghĩa vụ trả dứt nợ.

2. Trường hợp bà X trả hết nợ cho Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại các bản chính giấy tờ tài sản đã thế chấp nêu trên cho Bà X.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Long X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114,647,292 đồng đồng (*Một trăm mười bốn triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn, hai trăm chín mươi hai đồng*).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57,137,017 đồng *(Năm mươi bảy triệu, một trăm ba mươi bảy ngàn, không trăm mười bảy đồng)* theo Biên lai số 0059345 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền kháng Nghị

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Khu vực 1 – TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

TAND KHU VỰC 1
MYY260925.TL.QDBA
2987

Phan Thị Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Xuân Mai **Đặng Thị Ngọc Hằng** **Phan Thị Hoa**

TAND KHU VỰC 1
MYY260925.TL.QDBA
2987