

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 29/2026/DS-ST

Ngày: 05-5-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Kh

Bà Trần Thị Thanh M

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị D – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 11 –
Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị H – Kiểm sát viên.

Ngày 05/5/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2025/TLST - DS ngày 11/11/2025 về việc
“*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2026/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm
2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2026/QĐHPT ngày 17/4/2026 và Quyết định
tạm ngừng phiên tòa số 01/2026/QĐ-TA ngày 24/4/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Địa chỉ trụ sở: Tầng H, Văn phòng L+16 Tòa nhà V, số G L, phường S, thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A – Chủ tịch Hội đồng quản
trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lê Minh T – Giám đốc Ngân hàng
TMCP X – Phòng G.

Địa chỉ: A L, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Nhật T1 – Giám đốc Kinh Doanh bán lẻ. Vắng mặt

Địa chỉ liên hệ: 12 L, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đào Quý Đ – Cán bộ BRO- Ngân hàng TMCP X – Phòng giao dịch Lê Văn
N. Có mặt

Địa chỉ liên hệ: 12 L, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 39/2025/EIBHCM-LEVANNINH-XLN ngày
13/10/2025).

Bị đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Viết S. Vắng mặt

Bà Huỳnh Thị Ngọc D – sinh năm 1997. Vắng mặt

Cùng trú tại: Khu phố B, phường P, thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Đào Quý Đ trình bày:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số LAV230006612 ngày 31/01/2023; Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2023/EIB-LVN/TCTS bà Lê Thị P ký ngày 30/01/2023; Căn cứ vào Khế ước nhận nợ số 1810-LDS-230000018 giữa Ngân hàng TMCP X (viết tắt là E) – Phòng giao dịch Lê Văn N và bà Lê Thị P:

Ngày 03/02/2023, E Lê Văn N đã giải ngân số tiền 01 tỷ đồng cho bà P. Bà P đã thanh toán tiền lãi và tiền nợ gốc vào ngày 05 hàng tháng theo đúng thỏa thuận tại khế ước nhận nợ từ ngày 13/3/2023 đến ngày 06/8/2024 với tổng số tiền là gốc là 130.829.308 đồng và tiền lãi là 219.532.204 đồng. Tính đến ngày 06/01/2026, bà P còn nợ E tổng số tiền: 1.049.497.143 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng), gồm: Nợ gốc 869.170.692 đồng, tiền lãi trong hạn 159.586.220 đồng, lãi quá hạn 10.198.752 đồng, lãi chậm trả 10.541.477 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà P có nghĩa vụ trả số tiền nợ nêu trên và tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 07/01/2026 theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi bà P thanh toán xong toàn bộ tiền nợ cho ngân hàng.

Nếu bà P không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố C, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường P, thành phố Đ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10340/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 27/12/2019 và các tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Nếu tài sản phát mại không đủ để thu hồi nợ thì bà P vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền cho đến khi hết nợ.

Bị đơn bà Lê Thị P trình B: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng bà P không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà P.

Tại phiên tòa ngày 24/4/2026, bà P thừa nhận việc vay nợ và thế chấp tài sản như đại diện ngân hàng trình bày. Tài sản trên đất: Ngoài ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường xây có diện tích 40m² do bà P sở hữu còn có 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường xây có diện tích 100m² và một phần nhà tiền chế có diện tích 60m² do vợ chồng con gái bà là Huỳnh Thị Ngọc D và Nguyễn Viết S xây trước thời điểm bà thế chấp đất cho ngân hàng. Bà chỉ cho vợ chồng bà D xây nhà trên đất chứ chưa làm thủ tục sang tên đất. Bà đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:** Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng bà D không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà D.

Tại phiên tòa ngày 24/4/2026, bà D trình bày: Ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường xây có diện tích 100m² và một phần nhà tiền chế có diện tích 60m² do vợ chồng bà

xây năm 2022 trên phần đất bà **P** thế chấp cho ngân hàng. Bà **P** chỉ cho vợ chồng bà xây nhà chứ không cho đất. Vợ chồng bà không biết bà **P** thế chấp đất cho ngân hàng, chỉ đến khi ngân hàng đến đòi nợ thì vợ chồng bà mới biết. Nếu bà **P** không trả được nợ, bà đồng ý để ngân hàng phát mại cả ngôi nhà và 1 phần nhà tiền chế.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết S trình bày:**
Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông **S** không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông **S**.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP X**. Buộc bà **Lê Thị P** có nghĩa vụ trả Ngân hàng số tiền nợ gốc 869.170.692 đồng (tám trăm sáu mươi chín triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm chín mươi hai đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà **P** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên thì **Ngân hàng TMCP X** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn **Ngân hàng TMCP X** và bị đơn bà **Lê Thị P**. Bà **P** cư trú tại **khu phố B, phường P, thành phố Đ**. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Ngọc D** và ông **Nguyễn Viết S** mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

2. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Hợp đồng tín dụng từng lần số LAV 230006612/1810 ngày 31/01/2023 giữa bên cho vay **Ngân hàng TMCP X** (viết tắt là ngân hàng) - **Chi nhánh T3** – PGD **Lê Văn N** và bên vay bà **Lê Thị P** có nội dung: Ngân hàng đồng ý cho bà **P** vay số tiền 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), mục đích vay: để sửa chữa nhà, thời hạn cho vay: không quá 168 tháng (14 năm) từ ngày giải ngân; kỳ hạn trả nợ gốc và kỳ hạn trả nợ lãi được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; Lãi suất cho vay và chu kỳ thay đổi lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm trên số tiền lãi chậm trả. Hội đồng xét xử xét thấy

nội dung và hình thức Hợp đồng tuân thủ quy định tại các điều 117 và 119 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao kết nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Theo Khế ước nhận nợ số 1810 – LDS – 230000018 ngày 31/01/2023 thể hiện: Ngân hàng đã giải ngân cho bà **P** vay số tiền 01 tỷ đồng bằng hình thức giải ngân vào số tài khoản 0395076094 của bà **P** mở tại **Ngân hàng TMCP X -PGD Lê Văn N**, lãi suất cho vay 15,49%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên; Chu kỳ thay đổi lãi suất: Từ tháng thứ 13 trở đi sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần; Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền được trả mỗi kỳ là 5.960.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 05/3/2023; Kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 05 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 05/3/2023; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

[2.2] Tài sản bảo đảm khoản vay: Để đảm bảo khoản vay, bà **P** đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất là thửa đất số 46, tờ bản đồ 24, diện tích 3954,0m², đất tọa lạc tại **Khu phố C, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường P, thành phố Đ)**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 680838, số vào sổ cấp GCN: CS 10340/CN do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (cũ) cấp ngày 27/12/2019 cho bà **Lê Thị P** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2023/EIB-LVN/TCTS ngày 30/01/2023. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** và được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P**, tỉnh Bình Phước (cũ) đúng quy định.

[2.3]. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà **P** chỉ thanh toán nợ gốc và lãi từ ngày 13/3/2023 đến ngày 06/8/2024, bà **P** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng kể từ ngày 05/9/2024. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc bà **P** phải trả số tiền nợ gốc còn lại và tiền lãi kể từ ngày 05/9/2024 đến nay là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 05/5/2026, bà **P** nợ ngân hàng tổng số tiền 1.096.038.103 đồng trong đó: Nợ gốc 869.170.692 đồng, lãi trong hạn 194.659.570 đồng, lãi quá hạn 16.034.507 đồng, lãi chậm trả 16.173.335 đồng.

[2.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2026 thì tài sản trên thửa đất số 46 gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 40m² kết cấu tường xây có tô trát, mái lợp tôn (hiện bà **P** đang ở); 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 100m² kết cấu tường xây có tô trát, mái lợp tôn và một phần nhà tiền chế có diện tích 60m². Theo lời trình bày của bà **P** thì các tài sản này do bà **Huỳnh Thị Ngọc D** và ông **Nguyễn Viết S** (là con gái và con rể bà **P**) đang ở; 01 khối mộ xây bằng gạch đá kích thước khoảng 2m x 2m có mái che bằng bê tông kích thước khoảng 2m x 2m do bà **P** xây tháng 7/2025; 03 cây vú sữa trồng năm 2016; 50 cây sầu riêng trồng năm 2024; 01 cây mận trồng năm 2015; 06 gốc mai trồng năm 2020.

Tại phiên toà ngày 05/5/2026, bà **P** và đại diện ngân hàng đều xác nhận ngôi nhà cấp 4 diện tích 100m² và 1 phần nhà tiền chế diện tích 60m² có trước thời điểm bà **P** thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Những tài sản trên đất là các công trình xây dựng nêu trên không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp tài sản.

Đối với ngôi nhà cấp 4 có diện tích 40m² thuộc quyền sử dụng của bà P, mặc dù tài sản này không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp do không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 325 “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác*”. Do đó, ngôi nhà cấp 4 diện tích 40m² của bà P cũng thuộc tài sản thế chấp.

Đối với ngôi nhà cấp 4 có diện tích 100m² và 1 phần nhà tiền chế có diện tích 60m² của bà D, ông S: Khi thực hiện thủ tục thẩm định, ngân hàng không tìm hiểu lý do tại sao trên đất có 02 ngôi nhà, những ngôi nhà này do ai sử dụng? Theo tinh thần của Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì chủ sở hữu (bà D, ông S) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 46 nếu bà D, ông S có nhu cầu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Toà án triệu tập nhưng bà D, ông S không đến Toà án làm việc, không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc hình thành tài sản nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định giá trị những tài sản này là bao nhiêu để buộc ngân hàng thanh toán lại cho bà D, ông S khi phát mại tài sản. Do vậy, trường hợp bà D, ông S không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mại tài sản, ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho bà D, ông S giá trị các tài sản này theo giá trị các bên thoả thuận. Nếu không thoả thuận được thì các bên có quyền khởi kiện ra toà để xác định số tiền cụ thể ngân hàng phải thanh toán cho bà D, ông S.

Đối với 01 khối mộ xây bằng gạch đá kích thước khoảng 2m x 2m có mái che bằng bê tông kích thước khoảng 2m x 2m do bà P xây tháng 7/2025 trên diện tích đất thế chấp: Bà P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời khối mộ ra khỏi phần đất thế chấp nếu trong trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[2.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, bị đơn bà P phải chịu chi phí này. Bà P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn bà P chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm: 36.000.000 đồng + (3% x 296.038.000 đồng) = 44.881.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 157; 158 và 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 299, 318, 325 và 463 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP X**.

Buộc bà **Lê Thị P** có nghĩa vụ trả **Ngân hàng TMCP X** tổng số tiền (tạm tính đến ngày 05/5/2026) là 1.096.038.103 đồng (*Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm ba mươi tám nghìn một trăm linh ba đồng*), gồm: tiền nợ gốc: 869.170.692 đồng (*T2 trăm sáu mươi chín triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm chín mươi hai đồng*), tiền lãi trong hạn: 194.659.570 đồng (*Một trăm chín mươi tư triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn năm trăm bảy mươi đồng*), lãi quá hạn: 16.034.507 đồng (*Mười sáu triệu không trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm linh bảy đồng*) và lãi chậm trả 16.173.335 đồng (*Mười sáu triệu một trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 06/5/2026, bà **P** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số LAV 230006612/1810 ngày 31/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 1810 – LDS – 230000018 ngày 31/01/2023 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP X (E)** – **Chi nhánh T3** – PGD **Lê Văn N** và bà **Lê Thị P** cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Nếu bà **P** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP X** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Thửa đất số 46, tờ bản đồ 24, diện tích 3954,0m², đất tọa lạc tại **Khu phố C phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường P, thành phố Đ)**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 680838, số vào sổ cấp GCN: CS 10340/CN do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (cũ) cấp ngày 27/12/2019 cho bà **Lê Thị P** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2023/EIB-LVN/TCTS ngày 30/01/20213 và các tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 40m² kết cấu tường xây có tô trát, mái lợp tôn; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 100m² kết cấu tường xây có tô trát, mái lợp tôn và một phần nhà tiền chế có diện tích 60m²; 03 cây vú sữa trồng năm 2016; 50 cây sầu riêng trồng năm 2024; 01 cây mận trồng năm 2015; 06 gốc mai trồng năm 2020.

Nếu các tài sản bảo đảm nêu trên sau khi phát mại không đủ để thu hồi nợ cho **Ngân hàng TMCP X** thì bà **P** có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết tiền nợ theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

Bà **P** có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 khối mộ xây bằng gạch đá kích thước khoảng 2m x 2m có mái che bằng bê tông kích thước khoảng 2m x 2m được xây tháng 7/2025 ra khỏi thửa đất nêu trên nếu trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

2. Bà **Huỳnh Thị Ngọc D** và ông **Nguyễn Viết S** được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng Thửa đất số 46, tờ bản đồ 24, diện tích 3954,0m², đất tọa lạc tại **Khu phố C phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường P, thành phố Đ)**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 680838, số vào sổ cấp GCN: CS 10340/CN do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (cũ) cấp ngày 27/12/2019 cho bà **Lê Thị P** và các tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bà **D** và ông **S** không có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên thì **ngân hàng TMCP X** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **D**, ông **S** giá trị ngôi

nhà cấp 4 có diện tích 100m² và 1 phần nhà tiền chế có diện tích 60m² theo giá trị thỏa thuận giữa các bên. Nếu không thỏa thuận được thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án để xác định giá trị cụ thể các tài sản này.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Bà **P** có nghĩa vụ hoàn trả **Ngân hàng TMCP X** số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà **Lê Thị P** phải chịu 44.881.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu tám trăm tám mươi một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại **Ngân hàng TMCP X** số tiền tạm ứng án phí 21.192.000 đồng (Hai mươi một triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007323 ngày 11/11/2025 của Thi hành **án dân sự tỉnh Đ** (nay là Thi hành **án dân sự thành phố Đ**).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền 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 TP Đồng Nai;
- VKSND TP Đồng Nai
- VKSNDKV 11 – Đồng Nai;
- Phòng THADSKV11 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Lưu VP(10)

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

Đã ký

Đinh Thị Hải

