

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 92/2025/DS-ST  
Ngày 14 tháng 4 năm 2025  
“V/v Tranh chấp hợp đồng tín  
dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Kiên.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
  - + Ông Phạm Ngọc Nguyên;
  - + Bà Phan Thị Yến.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đoàn Quốc Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Tạ Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1243/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 115/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần S1; Trụ sở: Số B đường P, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Quang L, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc N, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần S1 – Chi nhánh A

Người đại diện theo ủy quyền lại:

- Ông Phạm Thái S, chức vụ: Phó Giám đốc kiêm nhiệm Trưởng phòng Kinh doanh, Ngân hàng thương mại cổ phần S1 – Chi nhánh A;

- Ông Nguyễn Hào D, chức vụ: Trưởng Phòng Giao dịch số 1 L, Ngân

hàng thương mại cổ phần S1 – Chi nhánh A; có mặt;

- Ông Ngô Minh T, chức vụ: Phó Phòng Giao dịch số 1 L, Ngân hàng thương mại cổ phần S1 – Chi nhánh A

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A đường T, Tổ D, Khóm G, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

- *Bị đơn:*

+ Ông Lê Văn C, sinh năm 1958; có mặt;

+ Bà Lê Thị Á, sinh năm 1960; vắng mặt;

Cùng cư trú: Số A, Tổ E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị Châu P, sinh năm 1981; có mặt;

+ Anh Lâm Cường Q, sinh năm 2002; vắng mặt;

+ Cháu Lê Gia P1, sinh năm 2009 (tại phiên tòa bà P khai cháu P1, sinh năm 2007);

Người đại diện theo pháp luật của cháu P1 là: Bà Lê Thị Châu P (mẹ ruột); có mặt;

+ Bà Lê Thị Châu P2, sinh năm 1984; vắng mặt;

+ Cháu Lê Ngọc Trúc L1, sinh năm 2011; vắng mặt;

+ Cháu Nguyễn Đăng K, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1, cháu K là: Bà Lê Thị Châu P2 (mẹ ruột); vắng mặt;

+ Bà Lê Thị Châu P3, sinh năm 1997; vắng mặt;

Cùng cư trú: Số A, Tổ E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đại diện Ngân hàng TMCP S2 trình bày và xác định ông Lê Văn C, bà Lê Thị Á còn chưa thanh toán hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp như sau:*

Về hợp đồng vay tài sản: Ông C, bà Á đã ký Hợp đồng tín dụng số 49LS/2023/HĐTDTL-CN ngày 26/4/2023 với Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh A – Phòng G với số tiền vay là 360.000.000 đồng. mục đích vay: đầu tư quán ăn, thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 26/4/2023 đến ngày 26/4/2043), với lãi suất: 14%/năm, hình thức trả nợ gốc lãi hàng tháng, lãi suất tại thời

điểm khởi kiện 12,5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Lê Châu P đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 47,8m<sup>2</sup>, thửa số 62, tờ bản đồ số 44 bao gồm căn nhà gắn liền với khu đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tại địa chỉ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 986864, số vào sổ cấp GCN: CS09984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/10/2020.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49LX/HĐBĐ-2023 ngày 26/4/2023).

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông C, bà Á đã nhận tiền vay với số tiền 360.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023, nhưng quá trình vay ông C, bà Á đã không thực hiện đầy đủ việc thanh toán nợ gốc, lãi theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ thanh toán thứ 11, ngày 05/4/2024. Do vậy, Ngân hàng TMCP S1 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị Á có trách nhiệm phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 (do Ngân hàng thương mại cổ phần S1 – Chi nhánh A đại diện nhận) số tiền (tạm tính đến hết ngày 07 tháng 10 năm 2024): nợ gốc: 343.500.000 đồng, nợ lãi: 26.799.528 đồng, tổng cộng: 370.299.528 đồng;

- Yêu cầu tiếp tục trả lãi và chi phí phát sinh từ ngày 08 tháng 10 năm 2024 đến khi trả dứt điểm số nợ với mức lãi suất theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49LX/HĐBĐ-2023 ngày 26 tháng 4 năm 2023 để đảm bảo thi hành án

*Bị đơn ông Lê Văn C trình bày:* ông thống nhất với ý kiến của Ngân hàng về quá trình vay vốn, thế chấp tài sản. Hiện nay do hoàn cảnh khó khăn, kinh tế mất thu nhập nên mới không có tiền kịp thời đóng nợ Ngân hàng. Ông thống nhất với số tiền còn nợ Ngân hàng như Ngân hàng trình bày.

Tài sản thế chấp do con gái ông là Châu P đứng tên để vợ chồng ông để vay vốn Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp đến nay cũng không phát sinh gì thêm, không thay đổi so với thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn bà Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Hào D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác tại phiên tòa, xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu đối với tài sản thế chấp, theo đó trường hợp

ông C, bà Á không trả khoản nợ vay cho Ngân hàng thì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có quyền đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm. Xác định việc ông C, bà Á chậm thực hiện thanh toán, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn là từ ngày 06/7/2023, nhưng trong thời gian chậm thanh toán này thì ông C, bà Á vẫn có thời điểm thanh toán tiền, tuy không đúng hạn, nhưng Ngân hàng ưu tiên thu tiền gốc để giảm bớt lãi cho khách hàng với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 41.989.948 đồng. Vì vậy, xác định số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/4/2025 với tổng số tiền là: 408.920.367 đồng (trong đó: nợ gốc 316.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 87.928.171 đồng, nợ lãi quá hạn 1.601.260 đồng, lãi chậm trả đối với nợ lãi 3.390.935 đồng), do ông C, bà Á đã trả được một phần nợ gốc, nên xác định tạm tính đến ngày 14/4/2025, ông C, bà Á còn nợ với tổng số tiền là 374.021.419 đồng.

- Bị đơn ông Lê Văn C có mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác tại phiên tòa, công nhận nợ như đại diện nguyên đơn đã trình bày, xác định tài sản thế chấp đến nay không thay đổi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu P xác nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do bà ký, tài sản là quyền sử dụng đất là của bà do cha mẹ tặng cho lại, trên đất có tài sản là căn nhà cũng được thế chấp thể hiện tại hợp đồng thế chấp, khi ký hợp đồng thế chấp bà đã hiểu rõ các điều khoản trong hợp đồng, nên không có tranh chấp nào khác trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để trả khoản vay của ông C, bà Á.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng mặt không có lý do, không tham gia các phiên hòa giải, công khai chứng cứ, không trình bày ý kiến là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Lê Văn C, bà Lê Thị Á trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và tiếp tục trả lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Trường hợp ông C, bà Á không thực hiện thì nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi

tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 49LX/HĐBĐ-2023 ngày 26/4/2023.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 8 Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vốn, lãi cho vay theo hình thức hợp đồng tín dụng; bị đơn khi giao kết hợp đồng có địa chỉ tại thành phố L, tỉnh An Giang, các đương sự khi giao kết hợp đồng không có mục đích lợi nhuận, nên xác định tranh chấp về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Tòa án đã triệu tập đương sự hợp lệ, nhưng bà Á, cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng: Ngân hàng ủy quyền cho ông S, D, T tham gia tố tụng phù hợp với quy định tại Điều 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự, quá trình tố tụng D tham gia độc lập, nên ông D có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ đương sự theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về bổ sung yêu cầu khởi kiện, đại diện Ngân hàng có bổ sung tại phiên tòa về việc trường hợp ông C, bà Á không thực hiện thì nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 49LX/HĐBĐ-2023 ngày 26/4/2023 là vẫn trong phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Đối với hợp đồng tín dụng: theo trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn là ông C, cũng như các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, thì ông C, bà Á đã trực tiếp ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể:

[2.1.1] Ngày 26/4/2023 ông C, bà Á đã giao kết với Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A, Phòng G (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số 49LS/2023/HĐTDTL-CN ngày 26/4/2023 với số tiền vay là

360.000.000 đồng; mục đích vay: đầu tư quán ăn, thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 26/4/2023 đến ngày 26/4/2043), với lãi suất: 14%/năm, hình thức trả nợ gốc lãi hàng tháng, lãi suất có sự điều chỉnh, đến thời điểm khởi kiện, cũng như tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định lãi suất trong hạn hiện nay là 12,5%/năm; sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông C, bà Á đã nhận đầy đủ tiền vay thể hiện tại Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023, quá trình vay vốn do ông C, bà Á đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo kỳ hạn thanh, ông C cũng thừa nhận việc chậm thanh toán này, đến nay không còn khả năng thanh toán; nên việc ông C, bà Á không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng, việc Ngân hàng yêu cầu ông C, bà Á phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả đối với nợ lãi là phù hợp với thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn tại khoản 3.1, 3.2, 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023. Vì vậy, việc ông C, bà Á đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, cũng như quy định tại Điều 351, 353, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Các chức tín dụng, nên Ngân hàng yêu cầu khởi ông C, bà Á phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi và yêu cầu tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán kể sau ngày xét xử là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận; ngoài ra ông C, bà P còn phải có nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/4/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

[2.2] Đối với hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng cho ông C, bà Á thì bà Lê Thị Châu P đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49LX/HĐBD-2023 ngày 26/4/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 47,8m<sup>2</sup>, thửa số 62, tờ bản đồ số 44 bao gồm căn nhà gắn liền với khu đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tại địa chỉ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 986864, số vào sổ cấp GCN: CS09984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/10/2020, việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Xét thấy: việc thế chấp tài sản của bà P để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 49LS/2023/HĐTDTL-CN ngày 26/4/2023 và Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023, tài sản thế chấp nhằm bảo đảm đầy đủ các nghĩa vụ đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 3, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng và được quy định cụ thể tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/4/2023, phù hợp quy định tại các Điều 293, 294, 295, 296, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 181 Luật đất đai năm 2013 thì bà Châu P có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, nên Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Vì vậy, Hội

đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc duy trì tài sản thế chấp.

[3] Đối với các quan hệ pháp luật có phát sinh đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu trong vụ án này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông C, bà Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, mặc dù ông C, bà Á là người cao tuổi, nhưng không có đơn xin miễn giảm án phí, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận, nên ông C, bà Á phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 293, 294, 295, 296, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 351, 353, 357, 463, 466, và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Căn cứ khoản 14 và khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 các Điều 147, 157, 227, 228, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 đối với ông Lê Văn C, bà Lê Thị Ánh .

+ Buộc ông Lê Văn C, bà Lê Thị Á phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A đại diện nhận số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 49LS/2023/HĐTDTL-CN ngày 26/4/2023 và Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023 là: 408.920.367 đồng (trong đó: nợ gốc 316.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 87.928171 đồng, nợ lãi quá hạn 1.601.260 đồng, lãi chậm trả đối với nợ lãi 3.390.935 đồng) - 41.898.948 đồng (đã thanh toán), nên số tiền còn phải thanh toán là 367.021.419 đồng (tạm tính đến ngày 14/4/2025).

Kể từ ngày 15/4/2025, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi

suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với khách hàng vay. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với lãi suất của bên cho vay.

+ Trường hợp ông C, bà Á không thực hiện thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 49LS/2023/HĐTDTL-CN ngày 26/4/2023 và Giấy nhận nợ số 49LX/01-2023 ngày 27/4/2023 thì Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A có quyền cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đối với tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49LX/HĐBĐ-2023 ngày 26/4/2023 là quyền sử dụng đất diện tích 47,8m<sup>2</sup>, thửa số 62, tờ bản đồ số 44 (bao gồm căn nhà gắn liền với khu đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) tại địa chỉ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 986864, số vào sổ cấp GCN: CS09984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/10/2020.

Về án phí:

+ Trả lại Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A đại diện nhận số tiền 9.257.488 đồng (*chín triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0001808 ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

+ Ông Lê Văn C, bà Lê Thị Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 18.351.071 đồng (*Mười tám triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, không trăm bảy mươi một đồng*), ông C, bà Á có nghĩa vụ nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Về chi phí tố tụng:

+ Hoàn trả Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A đại diện nhận số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã hoàn trả đủ cho Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A đại diện nhận theo biên bản quyết toán ngày 27/02/2025)

+ Ông Lê Văn C, bà Lê Thị Á phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP S1 do Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh A đại diện nhận và được thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không

có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b 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 An Giang;
- VKSND thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: hồ sơ; VP;

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

**Nguyễn Trung Kiên**