TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 162/2025/DS-ST.
Ngày: 29-09-2025.
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 2 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Ngọc Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Trọng Phú.

Ông Nguyễn Văn Ngẫu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nông Đinh Triều - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 08 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai xét xử công khai vụ án thụ lý số 251/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 05 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 08 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 520/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng A Thành phố Hồ Chí Minh**, địa chỉ: B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông D và ông E, địa chỉ: F, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà **H**, sinh năm 1969, địa chỉ: Ấp P, xã T, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 04 năm 2025 của nguyên đơn- Ngân hàng TMCP A và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng A Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là A) đã cho bà H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng (Áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số: 22868/23MN/HĐTD ngày 29/08/2023, cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước

nhận nợ số: 22868/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/08/2023, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng);

- Thời hạn vay: 31/08/2023;

- Ngày đến hạn: 30/08/2043;

- Lãi suất trong hạn: 11,5%/năm;

- Phương thức áp dụng và điều chỉnh lãi suất: Theo Khế ước nhận nợ;

- Mục đích vay vốn: Mua bất động sản tại Thửa đất số 157, Tờ bản đồ số 37; Địa chỉ: thị trấn L, huyện N, tỉnh Bình Dương.

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên:

Tải sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971341, số vào sổ cấp GCN: CS01653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971342, số vào sổ cấp GCN: CS01654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gần liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971343, số vào sổ cấp GCN: CS01655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971344, số vào sổ cấp GCN: CS01656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971345, số vào sổ cấp GCN: CS01657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa

lạc tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971346, số vào số cấp GCN: CS01658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Tài sản thứ bảy: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971347, số vào số cấp GCN: CS01659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Các tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng ngày 29/08/2023 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng ngày 29/08/2023.

Tính đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều khoản về nghĩa vụ trả nợ của các Hợp đồng tín dụng đã ký với A.

Ngân hàng A TPHCM kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà H:

- Buộc bà H phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho A theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/8/2025 là: 4.755.161.137 đồng (Bốn tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Trong đó: gốc là 4.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 690.899.610 đồng; lãi quá hạn: 64.261.527 đồng.

- Buộc bà H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với A từ ngày 26/08/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho A, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tại A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ ngày 29/08/2023. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H đối với Ngân hàng.

- Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà H tại A, thì bà H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

** Bị đơn - bà H vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến.*

** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai:*

Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ

luật Tố tụng dân sự, việc thu thập chứng cứ thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn - bà H thực hiện không đúng các quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Ngân hàng A TPHCM (A): Buộc bà H phải thanh toán cho A số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 739.367.649 đồng, lãi quá hạn 75.295.539, tổng cộng là 4.814.663.188 đồng. Bà H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với A từ ngày 30/09/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đưa toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ ngày 29/08/2023 làm tài sản đảm bảo thi hành án. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng dễ cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà H tại A, thì bà H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại. Án phí và chi phí tố tụng theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: A và bà H có ký kết vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 22868/23MN/HĐTD ngày 29/08/2023 cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 22868/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/08/2023. Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên A khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

[2] Thẩm quyền giải quyết: Do các đương sự "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", bị đơn - bà H đang cư trú tại xã T, tỉnh Đồng Nai nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Hợp đồng tín dụng số 22868/23MN/HĐTD ngày 29/08/2023 cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 22868/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/08/2023 được A cùng bà H ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Theo nội dung hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ đồng); thời hạn vay là 240 tháng từ ngày 31/08/2023 đến ngày 30/08/2043; lãi suất trong hạn: 11,5%/năm; phương thức áp dụng và điều chỉnh lãi suất: Theo Khế ước nhận nợ; mục đích vay vốn: Mua bất động sản tại thửa đất số 157, Tờ bản đồ số 37; Địa

chỉ: thị trấn L, huyện N, tỉnh Bình Dương.

[3.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán với A. Tính đến ngày 29/09/2025, bà H còn nợ A số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 739.367.649 đồng, lãi quá hạn 75.295.539, tổng cộng là 4.814.663.188 đồng.

[3.3] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng ngày 29/08/2023 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Chi nhánh X cùng ngày 29/08/2023 thì tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

[3.3.1] Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971341, số vào số cấp GCN: CS01653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.2] Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971342, số vào số cấp GCN: CS01654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.3] Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gần liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971343, số vào sổ cấp GCN: CS01655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.4] Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971344, số vào sổ cấp GCN: CS01656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.5] Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971345, số vào số cấp GCN: CS01657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.6] Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971346, số vào sổ cấp GCN: CS01658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.3.7] Tài sản thứ bảy: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971347, số vào sổ cấp GCN: CS01659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

[3.4] Bà H đã được tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt nên không có ý kiến.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - A: Buộc bà H phải thanh toán cho A số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 739.367.649 đồng, lãi quá hạn 75.295.539, tổng cộng là 4.814.663.188 đồng. Bà H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với A từ ngày 30/09/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đưa toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ ngày 29/08/2023 làm tài sản đảm bảo thi hành án. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H đối với A. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà H tại A, thì bà H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

[4] Về án phí:

[4.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn-bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là 112.814.663 đồng.

[4.2] Hoàn trả cho nguyên đơn - A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.259.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng là 8.000.000 đồng. Do nguyên đơn - A đã nộp số tiền nêu trên nên bị đơn -bà H có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng.

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 và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* đối với bị đơn - bà H.

Tuyên xử :

Buộc bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A TPHCM (A) tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/09/2025 là **4.814.663.188** (bốn tỷ tám trăm mười bốn triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn một trăm tám mươi tám) đồng, trong đó: số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 739.367.649 đồng, lãi quá hạn 75.295.539 đồng.

Bà H phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 30/09/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A TPHCM (A).

Đưa toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17194/23MN/HĐBĐ ngày 29/08/2023 làm tài sản đảm bảo thi hành án, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971341, số vào sổ cấp GCN: CS01653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971342, số vào sổ cấp GCN: CS01654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gần liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971343, số vào sổ cấp GCN: CS01655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971344, số vào sổ cấp GCN: CS01656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất

số 203, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971345, số vào sổ cấp GCN: CS01657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã I, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971346, số vào sổ cấp GCN: CS01658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 971347, số vào sổ cấp GCN: CS01659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/02/2023. Cập nhật thay đổi ngày 25/08/2023.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà H tại A, thì bà H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

2. Về án phí:

Bị đơn - bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.814.663 (một trăm mười hai triệu tám trăm mười bốn ngàn sáu trăm sáu mươi ba) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn- Ngân hàng A TPHCM (A) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.259.000 (năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi chín ngàn) đồng theo biên lai thu số 0015123 ngày 08/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3. Về chi phí tố tụng: Bà H có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM (A) số tiền chi phí tố tụng là 8.000.000 (tám triệu) đồng.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc tống 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, 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:***
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Ngọc Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Trọng Phú – Nguyễn Văn Ngẫu **Đào Ngọc Nam**