

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 47/2023/DSST

Ngày: 27 – 7 -2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Võ Thị Thu Thủy

2. Bà Lê Thị Nguyệt

***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Hoàng Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa:***  
Bà Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐST –DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần C; trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tiêu Ngọc Quang, là nhân viên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2022), có mặt.

***Bị đơn:*** Ông Trần Mạnh Tr, sinh năm 1972 và bà Không Thị Th, sinh năm 1972; cùng trú tại: T6/121, khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.

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

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú tại: Xóm 9, xã Giao Hương, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; chỗ ở: T6/121 khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Hà Thị T, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú tại: D8/12 khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: T6/121 khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Tiêu Ngọc Quang trình bày:*

Ông Trần Mạnh Tr, bà Khổng Thị Th và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Bình Dương (gọi tắt là Ngân hàng) có giao kết hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 và hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021.

Đối với hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016, số tiền vay gốc là 950.000.000 đồng, thời gian vay 180 tháng; mục đích vay tiền để bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hàng tháng trả tiền vay gốc là 5.250.000 đồng, trả vào ngày 05 dương lịch hàng tháng. Thực hiện hợp đồng vay ông Trường, bà Thanh đã thanh toán được 362.250.000 đồng nợ gốc, dư nợ gốc còn lại là 587.750.000 đồng. Lãi suất 01 năm đầu tiên từ 30/03/2016 – 17/05/2017 được hưởng mức lãi suất ưu đãi là 7.2%/năm; từ ngày 18/5/2017 đến ngày 05/03/2019 áp dụng mức lãi suất từ 10.5%/năm; ngày 05/03/2019 đến ngày 27 tháng 8 năm 2019 áp dụng mức lãi suất 11,5%; từ ngày 05/05/2020 giảm lãi suất từ 11.5%/năm xuống còn 11%/năm; từ ngày 07/09/2021 giảm từ 11%/năm xuống còn 10.5%/năm; từ ngày 25/05/2022 tăng từ 10.5%/năm lên 11%/năm; từ ngày 05/10/2022 tăng từ 11%/năm lên 12%/năm; từ ngày 04/11/2022 tăng từ 12%/năm lên 13%/năm. Ngày 05/01/2022 ông Trường, bà Thanh vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên chuyển sang nợ quá hạn nên lãi suất được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Đối với hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 ông Trường, bà Thanh còn nợ gốc 587.750.000 đồng và tiền lãi 118.371.357 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021, số tiền vay gốc là 2.250.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 240 tháng, mục đích vay tiền bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1864, tờ bản đồ số 20-3 thuộc phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, hàng tháng trả nợ gốc 9.375.000 đồng trả vào ngày 05 dương lịch hàng tháng, đã thanh toán được 18.750.000 đồng tiền vay gốc. Lãi suất cho vay 10.5%/01 năm, tuy nhiên được điều chỉnh tùy từng thời kỳ. Lãi suất được điều chỉnh tăng từ 10.5%/năm lên 11%/năm từ ngày 25/05/2022; tăng từ 11%/năm lên

12%/năm từ ngày 05/10/2022; tăng từ 12%/năm lên 13%/năm từ ngày 04/11/2022; Lãi suất từ ngày 04/11/2022 đến nay là 13%/năm; lãi suất từ ngày 04/11/2022 đến nay là 13%/năm. Ngày 05/01/2022 ông Trường, bà Thanh vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên chuyển sang nợ quá hạn nên lãi suất được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Đối với hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021 ông Trường, bà Thanh còn nợ gốc 2.231.250.000 đồng và tiền lãi 437.690.882 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì ông Trường và bà Thanh thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY907564, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/12/2015 theo hợp đồng thế chấp số 16.026/HĐTC ngày 29/3/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 21.055/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 28/9/2021 được Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương công chứng số 8421, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2021.

Nhiều lần ngân hàng gửi thông báo và mời làm việc đề nghị ông Trường, bà Thanh phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ nhưng ông Trường, bà Thanh không hợp tác.

Tại phiên tòa ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền nợ gốc 2.819.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 26/7/2023 là 556.062.239 đồng theo Hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 và Hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021. Đồng thời ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh đối với các hợp đồng vay nêu trên từ sau ngày 27/7/2023 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th không thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 16.026/HĐTC ngày 29/3/2016 và Văn bản sửa đổi thế chấp số 21.055/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 28/9/2021 được Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương công chứng số 8421, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2021 đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất 423, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BY907564 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất CS04986 cấp ngày 01/12/2015 và toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

*Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Bản xác nhận số dư (Bản chính); quyết định bổ nhiệm cán bộ (bản sao); chứng minh nhân dân ông Quang (bản photo); thông báo quá hạn (bản chính); biên bản làm việc (bản chính); thư mời (bản photo); hợp đồng cho vay (bản photo); Giấy xác nhận nợ (bản photo); lịch trả nợ gốc (bản photo); hợp đồng tín dụng (bản photo); giấy nhận nợ (bản photo); hợp đồng thế chấp (bản photo); biên bản thẩm định tài sản (bản photo); văn bản ủy quyền (bản photo); chứng minh nhân dân, hộ khẩu (bản photo).*

*Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn Tài trình bày:*

Hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn Tài và bà Hà Thị Tuyền đang sinh sống trên căn nhà T6/121, khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do bà Thanh và ông Trường là chủ nhà. Trường hợp khi nào cần bàn giao nhà đất để thi hành án thì ông tự nguyện bàn giao nhà đất để thi hành đối với khoản nợ của ông Trường và bà Thanh.

Bị đơn ông Trần Mạnh Tr, bà Không Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hà Thị Tuyền đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Trường, bà Thanh và bà Tuyền không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

*Tại phiên tòa:* Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ngân hàng và ông Tài chấp hành đúng pháp luật tố tụng, riêng ông Trường, bà Thanh và bà Tuyền không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần C khởi kiện yêu cầu ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th; địa chỉ:

T6/121, khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tranh chấp hợp đồng tín dụng. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Trần Mạnh Tr, bà Khổng Thị Th và bà Hà Thị Tuyền theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Trường, ông Thanh và bà Tuyền không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của ông Trường, ông Thanh và bà Tuyền trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Nội dung vụ án:

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016; hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021 và Hợp đồng thế chấp số 16.026/HĐTC ngày 29/3/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 21.055/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 28/9/2021 được Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương công chứng. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy các hợp đồng nêu trên là hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Đối với yêu cầu trả tiền vay gốc 2.819.000.000 đồng, xét thấy đến ngày 05/01/2022 ông Trường, bà Thanh vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, dư nợ gốc còn lại hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016; hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021 là 2.819.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về lãi suất đối với hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 có căn cứ xác định bà Thanh và ông Trường vay ngân số tiền vay gốc là 950.000.000 đồng, thời gian vay 180 tháng; lãi suất ưu đãi 01 năm đầu tiên là 7,2%/01 năm, sau 01 năm thì lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất thả nổi, bằng lãi suất tiết kiệm thông thường của 12 tháng trả lãi sau + biên độ lãi suất vay được điều chỉnh 01 tháng 01 lần hoặc theo quy định của ngân hàng nhà nước theo từng thời kỳ. Về lãi suất đối với hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021 là 10,5%/01 năm, áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh 01 tháng 01 lần. Như vậy theo quy định tại Điều 91 và Điều 98 Luật các Tổ chức Tín

dụng năm 2010, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được quyền cấp tín dụng dưới hình thức cho vay, ngân hàng và bà Thanh, ông Trường được quyền thỏa thuận lãi suất và phí cấp tín dụng theo quy định pháp luật. Như vậy thỏa thuận lãi suất giữa ngân hàng, ông Trường và bà Thanh là đúng quy định pháp luật. Từ ngày 05/01/2022 bà Thanh, ông Trường không thanh toán đúng hạn, ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn vào ngày 05/01/2022. Như vậy bà Thanh và ông Trường phải có trách nhiệm cho ngân hàng tiền lãi quá hạn từ ngày 05/01/2022 đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[3.3] Đối với yêu cầu của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp. Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2552, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 8412, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2021; căn cứ Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/3/2016 và căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY907564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04986 ngày 01/12/2015 cấp cho bà Thanh, ông Trường. Có đủ căn cứ xác định bà Thanh, ông Trường đã dùng tài sản này để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông bà tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của các bên đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật. Như vậy yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp ông Trường, bà Thanh không trả được nợ hoặc trả nợ chưa đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi phát mãi tài sản thì toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bà Thanh, ông Trường đối với ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán, thì số tiền chênh lệch được trả cho bà Thanh và ông Trường. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

[4] Hiện nay ông Tài, bà Tuyên đang sinh sống trên tài sản thế chấp, ông Tài tự nguyện di dời khi ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về lệ phí tố tụng: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông Trường, bà Thanh phải chịu và trả lại cho ngân hàng số 9.896.000 đồng lệ phí tố tụng.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bà Khổng Thị Th và ông Trần Mạnh Tr phải nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 318; Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam đối với bị đơn - ông Trần Mạnh Tr và bà Khổng Thị Th về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Trần Mạnh Tr và bà Khổng Thị Th trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tổng số tiền 3.375.062.239 đồng (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi hai ngàn, hai trăm ba mươi chín đồng), trong đó tiền vay gốc 2.819.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm mười chín triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 26/7/2023 là 556.062.239 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi hai ngàn, hai trăm ba mươi chín đồng) theo Hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 và Hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/7/2023 ông Trần Mạnh Tr và bà Khổng Thị Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số 16.026/HĐTD/NHCT901 ngày 29/3/2016 và Hợp đồng cho vay số 21.042/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về 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.

Trường hợp bà Không Thị Th và ông Trần Mạnh Tr không trả được nợ vay hoặc trả nợ vay chưa đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 16.026/HĐTC ngày 29/3/2016 được Văn phòng công chứng Tân Uyên công chứng số 2552, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2016 và Văn bản sửa đổi thế chấp số 21.055/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 28/9/2021 được Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương công chứng số 8421, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2021 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BY907564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04986 cấp ngày 01/12/2015 và tài sản gắn liền với đất 01 căn nhà cấp 04 (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th phải chịu án phí sơ thẩm là 99.501.244 đồng (Chín mươi chín triệu, năm trăm lẻ một ngàn, hai trăm bốn mươi bốn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền 47.000.00 đồng (Bốn mươi bảy triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003843 ngày 30 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Mạnh Tr và bà Không Thị Th thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền 9.896.000 đồng (Chín triệu, tám trăm chín mươi sáu ngàn đồng) đăng báo, chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

**Lê Thị Ngọc**