TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: **172**/2023/DS-ST
Ngày: 31-7-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bé Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Hoàng Mai và ông Lê Thành Thật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung, là Thư ký Tòa án, của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố L tham gia phiên toà: Ông Kiều Văn L - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2023/TLST-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 297/2023/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A. Địa chỉ: Tầng A, 2, 3 Toà nhà G, số C H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K - Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q - Trưởng ban xử lý nợ. Địa chỉ: Số A đường P, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Theo quyết định số 16/UQ-HĐQT.22 ký ngày 12/10/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần A ủy quyền ký hợp đồng/thỏa thuận, văn bản và tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Q ủy quyền lại cho ông Vương Vũ Q1 - Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên hệ: Số A đường P, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy ủy quyền số 74/UQ-TGĐ.23 ngày 27/02/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Có mặt).

Bị đơn:

- Ông Trần Thanh B, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G đường V, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 02 năm 2023 nguyên đơn thể hiện nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngân hàng Thương mại cổ phần A (gọi tắt là Ngân hàng A) cấp tín dụng cho ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C theo hợp đồng tín dụng như sau:

1/ Hợp đồng cho vay từng lần số 6333/21/TD/XXIV, ngày 14/12/2021 cụ thể như sau: Số tiền vay 2.600.000.000 (Hai tỷ sáu trăm triệu) đồng; mục đích vay bồi hoàn tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; thời hạn vay 300 tháng; lãi suất cho vay trong hạn được quy định trong từng giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn khi bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = số dư nợ gốc quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày quá hạn; lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) với số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C đã ký với Ngân hàng A hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6333/21/TC/XXIV, ngày 14/12/2021. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 289940, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00188Ac cho bà Nguyễn Thị Mỹ D ngày 11/03/2005. Với tổng diện tích sử dụng là 101,8m^2 tại thửa số 129, tờ bản đồ số 15 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; mục đích sử dụng đất T. Đến ngày 25/12/2017 cập nhật thông tin với nội dung "Diện tích đo đạc là 101,0m^2; theo hồ sơ số 8632/17". Tiếp tục ngày 07/12/2021 cập nhật thông tin với nội dung "Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B năm sinh 1978 CMND 351218799 cùng vợ là bà Phạm Thị Kim C năm sinh 1977 CMND số 352048137; địa chỉ số G V, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang; theo hồ sơ số 10980/21". Việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 14/12/2021.

2/ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 6611/21/TD/XXIV ngày 23/12/2021 cụ thể như sau: Số tiền vay 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động; thời hạn 12 tháng; lãi suất cho vay trong hạn được quy định trong từng giấy nhận nợ; lãi suất cho vay quá hạn khi bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày quá hạn; lãi chậm trả đối với khoản lãi không đúng hạn được tính bằng: Dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x)

số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C đã ký với Ngân hàng A hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6611/21/TC/XXIV, ngày 23/12/2021. Tài sản thế chấp:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 573808, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS12510 cho ông Lư Quí D1 và bà Trần Thị Kim T ngày 14/8/2018. Với tổng diện tích sử dụng là 116,8m^2 tại thửa số 93, tờ bản đồ số 24 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; mục đích sử dụng đất ở tại đô thị. Đến ngày 31/8/2020 cập nhật thông tin với nội dung "Chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu T1 năm sinh 1979 CMND số 351262321, bà Võ Thị Mỹ C1 năm sinh 1979 CMND số 351279146 địa chỉ số A đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; theo hồ sơ số 8349/20". Tiếp tục ngày 17/12/2021 cập nhật thông tin với nội dung "Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B năm sinh 1978 CMND 351218799 cùng vợ là bà Phạm Thị Kim C năm sinh 1977 CMND số 352048137; địa chỉ số G đường V, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang; theo hồ sơ số 11564/21".

Việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 23/12/2021.

Sau khi ký kết hợp đồng thì Ngân hàng A đã giải ngân và ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C rút vốn với tổng số tiền 5.400.000.000 (Năm tỷ bốn trăm triệu) đồng theo các giấy nhận nợ:

- Số 6333.01 ngày 17/12/2021, số tiền rút 2.600.000.000 (Hai tỷ sáu trăm triệu) đồng, lãi suất 8.5%/năm (cố định 12 tháng đầu tiên) tần suất thay đổi lãi suất 3 tháng/lần, kể từ ngày 17/3/2022. Từ tháng thứ 13 đến tháng 36 theo mức lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng của Ngân hàng A dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh + biên độ điều chỉnh 3.4%/năm. Từ tháng thứ 37 trở đi: Theo mức lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng của Ngân hàng A dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh + biêm độ điều chỉnh 3.9%/năm.

- Số 6611.02 ngày 23/12/2021, số tiền rút 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng lãi suất 9%/năm (cố định suốt thời gian của giấy nhận nợ). Lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn, theo quy định của hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến hết ngày 05/01/2023, ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền là 5.366.304.219 (Năm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm mười chín) đồng. Trong đó nợ gốc là 5.304.629.963 và nợ lãi tạm tính 61.674.256 đồng

Nay Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C phải trả cho Ngân hàng TMCP A với tổng số tiền: 5.366.304.219 (Năm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm

mười chín) đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 06/01/2023 cho đến khi trả dứt nợ theo hợp đồng đã ký.

Trong trường hợp ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Trần Thanh B và bà Phạn Thị Kim C2 sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 31/7/2023:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C phải liên đới nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A với tổng số tiền: 5.815.692.034 đồng tạm tính đến ngày 31/7/2023 và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 01/8/2023 cho đến khi trả dứt nợ theo hợp đồng đã ký.

Trong trường hợp ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Trần Thanh B và bà Phạn Thị Kim C2 sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn thực hiện không đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng, xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ông B, bà C có nơi cư trú tại thành phố L, tỉnh An Giang. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng ủy quyền cho ông Vương Vũ Quan . Việc ủy quyền phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, ông Q1 tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP A theo quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ngân hàng căn cứ vào hợp đồng cho vay từng lần số 6333/21/TD/XXIV, ngày 14/12/2021 và hợp đồng cho vay hạn mức số 6611/21/TD/XXIV, ngày 23/12/2021, ký giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh A1 với ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C để cho ông B, bà C vay lần lượt số tiền 2.600.000.000 đồng và 2.800.000.000 đồng. Ông B, bà C đã nhận số tiền này theo Giấy nhận nợ số 6333.01, ngày 17/12/2021 và số 6611.01, ngày 28/12/2021.

Sau khi nhận tiền vay thì:

Đối với số tiền 2.600.000.000 đồng ông B, bà C đã trả được 95.370.000 đồng nợ gốc và hiện còn nợ lại 2.504.630.000 đồng. Tại kỳ thanh toán nợ gốc tháng 12/2022 thì ông B, bà C vi phạm nghĩa vụ. Tổng số tiền nợ gốc và lãi ông B và bà C nợ tạm tính đến ngày 31/7/2023 là 2.758.245.560 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.504.630.000 đồng; nợ lãi trong hạn 246.836.475 đồng và lãi quá hạn là 6.779.085 đồng.

Đối với số tiền 2.800.000.000 đồng ông B, bà C đã trả được 37 đồng nợ gốc và hiện còn nợ lại 2.799.999.963 đồng. Từ khi vay đến nay ông B và bà C không thanh toán tiền lãi như thỏa thuận. Tổng số tiền nợ gốc và lãi ông B và bà C nợ tạm tính đến ngày 31/7/2023 là 3.057.446.474 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.799.999.963 đồng; nợ lãi trong hạn 18.219.117 đồng và lãi quá hạn là 239.227.394 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/7/2023 của cả hai hợp đồng là 5.815.692.034 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 5.304.629.963 đồng; nợ lãi trong hạn là 265.055.592 đồng và nợ lãi quá hạn là 246.006.479 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông B và bà C không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh hiện tại ông, bà đã hoàn thành nghĩa vụ đối với ngân hàng hay chưa. Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp yêu cầu buộc ông B và bà C liên đới nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi (gồm lãi trong hạn và quá hạn) của ngân hàng phù hợp với Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp số 6333/21/TC/XXIV ngày 14/12/2021 và 6611/21/TC/XXIV, ngày 23/12/2021 được ký giữa ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C với Ngân hàng TMCP A - chi nhánh A1, được Văn phòng Đ chứng nhận có số công chứng lần lượt là 2385, ngày 14/12/2021 và 2484, ngày 23/12/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh L1, ngày 14/12/2021 và 23/12/2021.

Hợp đồng thế chấp giữa hai bên được công chứng và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nên yêu cầu duy trì đối với hợp đồng thế chấp này của ngân

hàng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp ông B và bà C không thanh toán được nợ gốc và lãi thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên tài sản đã thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông B và bà C. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188Ac, ngày 11/3/2005 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D (Đến ngày 07/12/2021 thì đăng ký thay đổi thông tin với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C theo hồ sơ số 10980/21) với tổng diện tích sử dụng là 101,80m^2 (Đến ngày 25/12/2017 thì đăng ký thay đổi thông tin diện tích đo đạc lại là 101,0m^2 theo hồ sơ số 8632/17) loại đất T tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS12510, ngày 14/8/2018 cho Lư Quí D1, Trần Thị Kim T (Đến ngày 17/12/2021 thì đăng ký thay đổi thông tin với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C theo hồ sơ số 11564/21) với tổng diện tích sử dụng là 116,8m^2, loại đất ở tại đô thị tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; nhà ở với tổng diện tích xây dựng là 55,2 m^2 loại 3.4.

Trường hợp ông B và bà C thanh toán đủ nợ gốc và lãi thì ngân hàng phải trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho ông B và bà C.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 500.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn phải có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã tạm ứng nên ông B và bà C có nghĩa vụ hoàn lại 500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông B và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 85, khoản 4 Điều 147, 157, 186, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

- Khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A: Buộc ông Trần Thanh B và Phạm Thị Kim C liên đới nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 5.815.692.034 (Năm tỷ, tám trăm mười lăm triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, không trăm ba mươi bốn) đồng tạm tính đến ngày 31/7/2023. Bao gồm:

- Hợp đồng cho vay từng lần số 6333/21/TD/XXIV, ngày 14/12/2021, ký giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh A1 với ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C, theo Giấy nhận nợ số 6333.01, ngày 17/12/2021. Trong đó: Nợ gốc 2.504.630.000 đồng; nợ lãi trong hạn 246.836.475 đồng và lãi quá hạn là 6.779.085 đồng.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 6611/21/TD/XXIV, ngày 23/12/2021, ký giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh A1 với ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C, theo Giấy nhận nợ số 6611.01, ngày 28/12/2021. Trong đó: Nợ gốc: 2.799.999.963 đồng; nợ lãi trong hạn 18.219.117 đồng và lãi quá hạn là 239.227.394 đồng.

Kể từ ngày 01/8/2023 ông B và bà C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc 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 ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được nợ gốc và lãi thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên tài sản đã thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông B và bà C theo:

- Hợp đồng thế chấp số 6333/21/TC/XXIV ngày 14/12/2021 được ký giữa ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C với Ngân hàng TMCP A - chi nhánh A1, được Văn phòng Đ chứng nhận có số công chứng 2385, ngày 14/12/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh L1 14/12/2021. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188Ac, ngày 11/3/2005 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D (Đến ngày 07/12/2021 thì đăng ký thay đổi thông tin với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C theo hồ sơ số 10980/21) với tổng diện tích sử dụng là 101,80m^2 (Đến ngày 25/12/2017 thì đăng ký thay đổi thông tin diện tích đo đạc lại là 101,0m^2 theo hồ sơ số 8632/17) loại đất T tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Hợp đồng thế chấp số 6611/21/TC/XXIV, ngày 23/12/2021/TC/XXIV được ký giữa ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C với Ngân hàng TMCP A - chi nhánh A1, được Văn phòng Đ chứng nhận có số công chứng lần lượt là 2484, ngày 23/12/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh L1, ngày 23/12/2021. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS12510, ngày 14/8/2018 cho Lư Quí D1, Trần Thị Kim T (Đến ngày 17/12/2021 thì đăng ký thay đổi thông tin với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C theo hồ sơ số 11564/21) với tổng diện tích sử dụng là 116,8m^2, loại đất ở tại đô thị tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24 của phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; nhà ở với tổng diện tích xây dựng là 55,2 m^2 loại 3.4;

Trường hợp ông B và bà C thanh toán đủ nợ gốc và lãi thì ngân hàng phải trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho ông B và bà C.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông B và bà C có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh B và bà Phạm Thị Kim C phải nộp 113.816.000 (Một trăm mười ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP A được nhận lại 56.683.000 (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001499, ngày 28 tháng 3 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

[4] Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP A được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Trần Thanh B, bà Phạm Thị Kim C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPLX;
- Chi cục Thi hành án dân sự TPLX;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bé Thu