

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: 292/2024/DS-ST

Ngày 26-8-2024

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 XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Chiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Văn Nam

2. Ông Trần Hùng Bích

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024 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: 653/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 523/2024/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 510/2024/QĐST-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C (V)

Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Minh H - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T (theo văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3, ngày 25/6/2024).

Người được ủy quyền lại: Bà Ngô Minh H1 - Phó Phòng tổ chức tổng hợp Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T (theo văn bản ủy quyền lại số 1659/UQ-CNTTM-TCTH, ngày 26/6/2024). Địa chỉ liên hệ: Số B, đường T, khu

phố B, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trương Thanh S, sinh năm 1993

Cư trú: Số E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường số A, khu phố D, phường P, quận I, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Mai H2, sinh năm 1981

3.2. Em Nguyễn Phương A, sinh ngày 10/11/2006 (do bà Phạm Mai H2 là người đại diện theo pháp luật).

Cùng cư trú: Số B, khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên hệ: Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04) chung cư S, phường H, T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai và quá trình giải quyết nguyên đơn do bà Ngô Minh H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng) có thỏa thuận cho ông Trương Thanh S vay số tiền 539.673.528 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 036/2016-HĐTD/NHCT903-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016, hợp đồng được ký kết giữa ông Trương Thanh S với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T - Phòng G. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn hạn là 10,5%/năm, khi vay ông S được áp dụng lãi suất ưu đãi là 9,19%/năm trong thời gian 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thể hiện tại giấy nhận nợ số 01, ngày 27/5/2016), lãi suất vay sau thời gian ưu đãi sẽ được điều chỉnh 01 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Sau khi ký kết hợp đồng thì Ngân hàng đã giải ngân số tiền 524.254.284 đồng cho S theo kế ước nhận nợ số 01 ngày 27/5/2016.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay trên thì ông S có thể chấp tài sản cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016 do Phòng C1 chứng nhận ngày 18/5/2016 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T chứng nhận việc thế chấp ngày 20/5/2016, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông Trương Thanh S với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T - Phòng G. Tài sản thế chấp là N ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán giữa bà Phạm Mai H2 và Chủ đầu tư dự án số 426/2015/HĐ-A1-SVT ngày 06/02/2015, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Trương Thanh S với bà Phạm Mai H2 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 14/4/2016 và Văn bản xác nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư ngày 28/4/2016,

cụ thể là Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04), diện tích sử dụng 53,32 m² (diện tích thông thủy) thuộc dự án chung cư S, T, thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình vay, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông S luôn vi phạm nghĩa vụ trả vốn và lãi theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết thì phía ông S có trả thêm một phần nợ cho Ngân hàng và tính đến ngày xét xử thì ông S đã thanh toán được cho Ngân hàng nợ gốc 442.739.000 đồng, còn nợ 81.515.284 đồng và lãi thì đến nay vẫn chưa trả. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện cho ông S thanh toán hết nợ nhưng ông S không thực hiện và cố tình lẩn tránh.

Căn cứ vào Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 21/8/2024 của nguyên đơn, cùng tài liệu kèm theo là bảng chi tiết thanh toán khoản vay và số tiền vốn, lãi mà ông S còn nợ thì Ngân hàng xác định yêu cầu như sau:

Ngân hàng TMCP C yêu cầu ông Trương Thanh S phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/8/2024 là 252.401.569 đồng, trong đó: vốn 81.515.284 đồng, lãi 170.886.285, bao gồm: lãi trong hạn 153.480.473 đồng, lãi quá hạn 17.405.812 đồng; rút lại không yêu cầu ông S phải trả lại chậm trả. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 27/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký, cho đến khi ông S thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai từ Hợp đồng mua bán giữa bà Phạm Mai H2 và Chủ đầu tư dự án số 426/2015/HĐ-A1-SVT ngày 06/02/2015, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Trương Thanh S với bà Phạm Mai H2 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 14/4/2016 và Văn bản xác nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư ngày 28/4/2016, cụ thể là Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04), diện tích sử dụng 53,32 m² (diện tích thông thủy) thuộc dự án chung cư S, T, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN được ký kết ngày 18/5/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C chi nhánh T phòng G với bị đơn ông Trương Thanh S để thu hồi nợ.

Về hiện trạng tài sản thế chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 do Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thực hiện trong quá trình tố tụng thì Ngân hàng không có ý kiến.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Ngân hàng yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng đã cung cấp: Hợp đồng tín dụng số 036/2016-HĐTD/NHCT303-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016; Hợp đồng mua bán giữa bà Phạm Mai H2 và Chủ đầu tư dự án số 426/2015/HĐ-

A1-SVT ngày 06/02/2015, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Trương Thanh S với bà Phạm Mai H2 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 14/4/2016, Văn bản xác nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư ngày 28/4/2016, Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016 do Phòng C1 chứng nhận ngày 18/5/2016, được Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận đăng ký thế chấp ngày 20/5/2016 và Giấy nhận nợ số 01, ngày 27/5/2016.

Bị đơn ông Trương Thanh S được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do nên không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Mai H3 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông S trả nợ thì bà H3 không có ý kiến. Do bà đang sinh sống tại Căn hộ A (A1- 20 tầng 04) chung cư S, phường H, T, thành phố Hồ Chí Minh, là tài sản ông S đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay nên Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng bà xác định bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác, đối với nội dung thỏa thuận giữa bà với ông S thì các bên sẽ tự giải quyết với nhau, bà không tranh chấp trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý và tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C, buộc ông Trương Thanh S phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/8/2024 là 252.401.569 đồng, trong đó: vốn 81.515.284 đồng, lãi 170.886.285, bao gồm: lãi trong hạn 153.480.473 đồng, lãi quá hạn 17.405.812 đồng; ông S còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 27/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu tính lại chậm trả do Ngân hàng rút yêu cầu.

Trường hợp ông Trương Thanh S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được nợ gốc và lãi thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành

án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông S cho ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn ông Trương Thanh S. Ông S cư trú tại số E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được 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.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C ủy quyền cho bà Ngô Minh H1 theo văn bản ủy quyền lại số 1659/UQ-CNTTM-TCTH, ngày 26/6/2024, là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận bà H1 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Trương Thanh S có ký Hợp đồng tín dụng số 036/2016-HĐTD/NHCT303-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016 với Ngân hàng TMCP C để vay số tiền 524.254.284 đồng; thời hạn cho vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất trong hạn hạn là 10,5%/năm, khi vay ông S được áp dụng lãi suất ưu đãi là 9,19%/năm trong thời gian 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thể hiện tại giấy nhận nợ số 01, ngày 27/5/2016), lãi suất vay sau thời gian ưu đãi sẽ được điều chỉnh 01 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay để thanh toán tiền mua Căn hộ số A1-20 tầng 04 thuộc dự án S, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty CP D làm chủ đầu tư; phương thức trả vốn và lãi định kỳ vào ngày 25 hàng tháng theo lịch sử trả ghi nhận tại giấy nhận nợ số 01 ngày 27/5/2016; hình thức bảo đảm tiền vay: vay có tài sản bảo đảm.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán thì ông S có thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016. Tài sản thế chấp là: Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04), diện tích sử dụng 53,32 m² (diện tích thông thủy) thuộc dự án chung cư S, T, thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Quá trình giải quyết, bị đơn ông Trương Thanh S vắng mặt và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như chứng cứ do Tòa án thu thập. Ông S không cung cấp tài liệu, chứng cứ hoặc có yêu cầu phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, như vậy ông đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ được quy định tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 036/2016-HĐTD/NHCT303-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016 được ký kết giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP C với bên vay ông Trương Thanh S; Giấy nhận nợ số 01, ngày 27/5/2016 để xác định giữa ông S với Ngân hàng có thỏa thuận hợp đồng tín dụng với nhau. Xét thấy, hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005, nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu như trên là có căn cứ. Đối với Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN, ngày 18/5/2016, thấy rằng hợp đồng có nội dung và hình thức được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T chứng nhận, nên có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C, về việc yêu cầu ông Trương Thanh S phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/8/2024 là 252.401.569 đồng, trong đó: vốn 81.515.284 đồng, lãi 170.886.285, bao gồm: lãi trong hạn 153.480.473 đồng, lãi quá hạn 17.405.812 đồng. Ông S còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 27/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng và kế ước nhận nợ đã ký, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04), diện tích sử dụng căn hộ 53,32m² (diện tích thông thủy) thuộc dự án chung cư S, T, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN được ký kết ngày 18/5/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T - Phòng G với bị đơn ông Trương Thanh S để thu hồi nợ.

Đối với, việc Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông S trả lãi chậm trả. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu này.

[2.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 thì hiện bà Phạm Mai H2 và em Nguyễn Phương A (do bà Phạm Mai H2 là người đại diện theo pháp luật) đang sinh sống tại Căn hộ A1-04-20, là tài sản thế chấp cho

Ngân hàng. Tuy nhiên, bà H2 không ý kiến, không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết vấn đề gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, nên ông Trương Thanh S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.715.000 đồng, nhưng Ngân hàng thương mại cổ phần C đã nộp tạm ứng số tiền này, do đó ông S phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 4.715.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông Trương Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ngân hàng thương mại cổ phần C được nhận 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, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 305, 471, 474 và 478 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C đối với ông Trương Thanh S.

Buộc ông Trương Thanh S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền 252.401.569 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng), trong đó: vốn 81.515.284 đồng, lãi tạm tính đến ngày 26/8/2024 là 170.886.285, bao gồm: lãi trong hạn 153.480.473 đồng, lãi quá hạn 17.405.812 đồng.

Kể từ ngày 27/8/2024, ông Trương Thanh S còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. 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 Trương Thanh S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được nợ gốc và lãi thì Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 036/2016-HĐTC/NHCT903-PGDTHAODIEN được ký kết ngày 18/5/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T - Phòng G với ông Trương Thanh S để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông S cho ngân hàng. Tài sản thế chấp là Căn hộ A1-04-20 (A1- 20 tầng 04), diện tích sử dụng căn hộ 53,32m² (diện tích thông thủy) thuộc dự án chung cư S, T, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông Trương Thanh S còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C về việc yêu cầu ông Trương Thanh S phải trả lãi chậm trả trên số nợ còn phải thanh toán.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trương Thanh S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.715.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng), nhưng do Ngân hàng thương mại cổ phần C đã nộp tạm ứng số tiền này, nên ông S có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 4.715.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng).

- Về án phí: Ông Trương Thanh S phải chịu 12.620.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần C được nhận lại số tiền 13.550.500 đồng (Mười ba triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001350, ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 TPLX;
- THADS TPLX;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

- Lưu VP.

Hà Thị Chiên

