

**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: **77/2025/DS-ST**
Ngày: 27-3-2025
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 XUYỀN, 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 Đặng Thị Mỹ Hương và ông Nguyễn Thanh Liêm.

- 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 Long Xuyên tham gia phiên tòa:
Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2025 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: **1140/2024/TLST-DS**, ngày 30 tháng 10 năm 2024 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: **754/2024/QĐXXST-DS**, ngày 05 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T7 (Gọi tắt là CB).

Trụ sở: 145-147-149 đường H, Phường B, Thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: **Ngân hàng T8** (Gọi tắt là VCBNeo)

Địa chỉ: Số A phố T, Phường N, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T1 – Chức vụ Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H – Phó Tổng Giám đốc VCBNeo. Theo Giấy ủy quyền số 138/2025/GUQ-VCBNeo, ngày 11/3/2025 của VCBNeo.

Ông Hoàng Nhật H ủy quyền lại cho:

1/ Ông Nguyễn Văn T2 – Chuyên viên Ban công nợ;

2/ Ông Lê Đình Q – Chuyên viên Ban công nợ;

- 3/ Ông Trần Vy Nhật Q1 – Chuyên viên Ban công nợ;
- 4/ Ông Dương Việt H1 – Chuyên viên Ban công nợ;
- 5/ Ông Cao Văn N – Trưởng Phòng Kế hoạch;
- 6/ Ông Trần Thanh T3 – Chuyên viên Quan hệ khách hàng.

Địa chỉ liên hệ: 10 đường L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Theo Giấy ủy quyền số 197/2025/GUQ-CB, ngày 24/3/2025 của VCBneo.

2. Bị đơn: **Ông Trần Quốc T4**, sinh năm 1975.

Đăng ký thường trú: Lô F khóm Đ, Phường M, Thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Tổ E, KDC T, Phường B, Thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Trần Thái D, sinh năm 1979. Địa chỉ tổ E, KDC T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận có số công chứng 2643, ngày 17/12/2024.

Tại phiên tòa ngày 27/3/2025 ông Dương Việt H1 có mặt; những người còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 9 năm 2024 thể hiện nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ông Trần Quốc T4 và Ngân hàng T7 – chi nhánh A có ký Hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 23/12/2022.

Căn cứ vào Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ số: 207/2022/24101/11.GĐNGN_1/200 ngày 23/12/2022, CB cho ông Trần Quốc T4 vay 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: hai tỷ đồng); mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh giường tủ, bàn ghế, đồ dùng nội thất; thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 23/12/2022 đến ngày 23/12/2023); lãi suất vay ban đầu cố định 12,5%/năm; lãi suất quá hạn gốc 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lịch trả nợ gốc, lãi: ngày trả nợ gốc đầu tiên 23/12/2023, kỳ hạn trả nợ gốc là cuối kỳ; kỳ hạn trả nợ lãi vào ngày 10 hằng tháng.

Ngày 07/12/2023 hai bên tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01 ngày 07/12/2023. Các nội dung được sửa đổi, bổ sung cụ thể như sau: Đối với số tiền gốc được cơ cấu do gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh/ gặp khó khăn trả nợ vay phục vụ đời sống tiêu dùng: Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc: không. Gia hạn trả nợ gốc của kỳ hạn ngày 23/12/2023: Khách hàng sẽ không trả nợ gốc của kỳ ngày 23/12/2023 (theo lịch trả nợ cũ) và sẽ được gia hạn đến 23/6/2024, số tiền gốc sẽ được trả toàn bộ vào kỳ ngày 23/6/2024. Số tiền cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay CB và ông Trần Quốc T4 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 23/12/2022. Tài sản thế

chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản: Thuộc thửa đất số 166 tờ bản đồ số 84, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích: 473,8 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN 294348, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08136 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 15/5/2018, cập nhật nội dung chuyển nhượng ngày 02/11/2022.

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 23/12/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 03/7/2024, ông Trần Quốc T4 đã trả cho CB tổng số tiền là: 313.926.058 đồng, trong đó: Nợ gốc là 212.181 đồng; nợ lãi đã trả là 313.713.877 đồng.

Tính đến ngày 03/7/2024, tổng số tiền ông Trần Quốc T4 còn nợ CB là: 2.018.702.826 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.999.787.819 đồng; nợ lãi trong hạn 9.589.048 đồng; lãi chậm trả lãi 80.367 đồng; lãi chậm trả gốc 9.245.592 đồng.

Do ông Trần Quốc T4 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay sau đó chuyển nợ nhóm 4 từ ngày 25/6/2024.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, CB khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Trần Quốc T4 phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho CB với tổng số tiền là: 2.018.702.826 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.999.787.819 đồng; nợ lãi trong hạn 9.589.048 đồng; lãi chậm trả lãi 80.367 đồng; lãi chậm trả gốc 9.245.592 đồng. Ông Trần Quốc T4 còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 23/12/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01 ngày 07/12/2023 đã ký kết với Ngân hàng T7 kể từ ngày 04/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2/ Trường hợp ông Trần Quốc T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì CB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 23/12/2022 để thu hồi nợ.

3/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Quốc T4 đối với CB. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Trần Quốc T4 tại CB thì ông Trần Quốc T4 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho CB.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn ông Trần Quốc T4 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa ngày 27/3/2025:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của CB là VCBNeo yêu cầu:

- Ông T4 trả cho VCBNeo tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/3/2025 là 2.258.428.879 đồng. Trong đó: Vốn gốc là 1.999.787.819 đồng, lãi trong hạn 8.438.360 đồng, lãi quá hạn 249.507.864 đồng, phạt chậm trả lãi 694.836 đồng; ông T4 còn phải tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 23/12/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01 ngày 07/12/2023 đã ký kết với CB cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 23/12/2022 để thu hồi nợ.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T4 đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T4 tại VCBNeo thì ông T4 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho VCBNeo.

Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

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 317, 318, 319, 320, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 8 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 C1 khởi kiện yêu cầu ông T4 trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng, xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. ông T4 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:

[2.1] VCBNeo ủy quyền cho ông T2, ông Q, ông Q1, ông H1, ông N, ông T3; ông T4 ủy quyền cho ông D. Việc ủy quyền phù hợp với quy định pháp luật. Do đó ông T2, ông Q, ông Q1, ông H1, ông N, ông T3 tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền cho VCBNeo; ông D tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông T4 theo quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Ông T2, ông Q, ông Q1, ông N, ông T3; ông D được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông T2, ông Q, ông Q1, ông N, ông T3, ông D.

[2.3] Về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của VCBNeo: Khoản vay ông T4 có nghĩa vụ trả phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 23/12/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01 ngày 07/12/2023.

Đến ngày 17/10/2024 Ngân hàng N1 có Quyết định số 2299/QĐ-NHNN, về việc chuyển giao bắt buộc CB cho Ngân hàng TMCP T8. Đến ngày 17/01/2025 Cơ quan Thanh tra, giám sát Ngân hàng N1 có Quyết định số 30/QĐ-TTGSNH1 đổi tên CB thành VCBNeo.

VCBNeo là bên được CB chuyển giao quyền yêu cầu đối với hợp đồng nêu trên theo quy định tại Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, VCBNeo kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của CB đối với các hợp đồng tín dụng, cũng như thế chấp mà ông T4 ký với CB.

[3] Về nội dung vụ án: VCBNeo căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200, ngày 23/12/2022; Phụ lục Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01, ngày 07/12/2023 ký giữa ông T4 với Ngân hàng C1 – Chi nhánh A để yêu cầu ông T4 trả số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 27/3/2025 là 2.258.428.879 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.999.787.819 đồng; nợ lãi trong hạn 8.438.360 đồng, lãi quá hạn 249.507.864 đồng và phạt chậm trả 694.836 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T4 không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh hiện tại ông 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 T4 có nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi (gồm lãi trong hạn và quá hạn), lãi phạt chậm trả và tiếp tục chịu lãi phát sinh của VCBNeo phù hợp với Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207.2022/24101/02.HĐTC/200 được ký giữa ông T4 với CB - chi nhánh A, được Văn Phòng C chứng nhận có số công chứng 3790, ngày 23/12/2022 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh L, ngày 23/12/2022.

Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thế chấp Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành. 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. Hiện tại khoản vay của ông T4 đã đến hạn thanh toán nhưng ông T4 không thực hiện nên ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức yêu cầu cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ đúng quy định tại Điều 299 và 303 Bộ Luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08136, ngày 15/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Minh T6 (Đến ngày 02/11/2022 đăng ký thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho Trần Quốc T4 theo hồ sơ số 11970/22).

Trường hợp ông T4 thanh toán đủ nợ gốc và lãi thì VCBNeo phải trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho ông T4.

[4] Đối với yêu cầu: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T4 đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T4 tại VCBNeo thì ông T4 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho VCBNeo. Yêu cầu này sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 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 T4 có nghĩa vụ hoàn lại 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T4 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 74, 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 365, 299, 303, 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 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 T8 số: Buộc ông Trần Quốc T4, có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T8 số 2.258.428.879 đồng (Viết bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng), gồm nợ gốc 1.999.787.819 đồng, nợ lãi trong hạn 8.438.360 đồng, nợ lãi quá hạn 249.507.864 đồng và lãi phạt chậm trả 694.836 đồng còn nợ của Hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 23/12/2022 (Theo Giấy đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ số 207/2022/24101/11.GĐNGN_1/200 ngày 23/12/2022) và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 207/2022/24101/08.1.HĐTD/200/CCN1/LAN01 ngày 07/12/2023 ông T4 ký với Ngân hàng T7 – chi nhánh A.

Kể từ ngày 28/3/2025 ông T4 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được nợ gốc và lãi thì Ngân hàng T8 số được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản đã thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông T4 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207.2022/24101/02.HĐTC/200 được ký giữa ông T4 với CB - chi nhánh A, được Văn Phòng C chứng nhận có số công chứng 3790, ngày 23/12/2022 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ chi nhánh L, ngày 23/12/2022. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08136, ngày 15/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Minh T6 (Đến ngày 02/11/2022 đăng ký thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho Trần Quốc T4 theo hồ sơ số 11970/22).

Trường hợp ông T4 thanh toán đủ nợ gốc và lãi thì ngân hàng phải trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho ông T4.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T4 có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng T8 số 2.000.000 (Viết bằng chữ: Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T4 phải nộp 77.169.000 đồng (Viết bằng chữ: Bảy mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng), án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng T8 số được nhận lại 36.187.000 đồng (Viết bằng chữ: Ba mươi sáu triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001724, ngày 29 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

[4] Về quyền kháng cáo: Ngân hàng T8 số được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Trần Quốc T4 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:

- Đường 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