

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Anh Đào**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Sanh**
2. Ông **Nguyễn Xuân Tùng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Thùy Trâm** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: bà **Hà Thi Thu Hiếu** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu – 344A Lê Thanh Nghị, quận H, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2015, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q;

Trụ sở chính: Số B L, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 - Chức vụ: Trưởng bộ phận - Phòng Xử lý nợ Miền B - Ngân hàng TMCP Q.
2. Ông Võ Đức Nhật H sinh năm 1998 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ Miền B - Ngân hàng TMCP Q.
3. Ông Dương Hồ V, sinh năm 1990 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ Miền B - Ngân hàng TMCP Q.
4. Bà Vũ Thị Hồng P, sinh năm 1999 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ Miền B - Ngân hàng TMCP Q.

Cùng địa chỉ: A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

(Theo Giấy ủy quyền số 1855/2024/UQ-CTHĐQT ngày 12.9.2024 và Giấy ủy quyền số 7412/2024/UQ-BĐH.NCB ngày 05.11.2024.)

(Ông Võ Đức Nhật H có mặt)

* **Bị đơn:** Ông Trần Ngọc A— sinh năm 1983. (có mặt)

Bà Hoàng Thị Thanh B— sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: K H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 12 năm 2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) và ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị Thanh B có ký kết hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay số 80/22/HĐCV - 9356 ngày 07/07/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/80/22/HĐCV - 9356 ngày 07/07/2022:

+ Số tiền vay : 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng);

+ Mục đích vay : Vay hoàn tiền mua bất động sản tại địa chỉ: Thửa đất số 541, tờ bản đồ số 57 tại phường L, quận T, TP Hồ Chí Minh;

+ Thời hạn vay: 12 tháng;

+ Lãi suất trong hạn: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến 07/10/2022 là 11,5 %/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức Lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng (+) 3,5%/năm;

+ Lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm;

N đã giải ngân vốn vay và ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị Thanh B đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, N và ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị Thanh B đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 077/20/HĐTC - 9356 ngày 24/11/2020; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 20; tờ bản đồ số 53; địa chỉ: K N, phường H, quận H, Đà Nẵng; diện tích: 124.7 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở; loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 118,3 m²; diện tích sàn: 241,9 m²; hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; cấp (hạng): cấp III. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 906722, sổ vào sổ cấp GCN số CTs 93195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp cho Bà Phạm Xuân A1 và bà Phạm Xuân A2 ngày 07/04/2016 đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ngày 09/5/2018; Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai tại quận H, TP . ngày 24/11/2020 theo quy định pháp luật. Tính đến hết ngày

17/10/2024 ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã trả được cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền 186.477.745 đồng nợ lãi.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần yêu cầu ông A, bà B thanh toán nhưng ông bà không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ dẫn đến khoản vay đã phát sinh nợ quá hạn nhóm 5.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đề nghị khách hàng trả nợ vay nhưng ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị Thanh B đã vi phạm cam kết, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngày 22/3/2023 ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã bàn giao tài sản thế chấp để NCB bán đấu giá, tuy nhiên qua phiên bán đấu giá lần 3 với giá bán gần nhất là 4.315.755.000 đồng nhưng vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá nên N đã dừng việc bán đấu giá, chuyển sang phương án khởi kiện tại Tòa án.

Tính đến hết ngày 17/10/2024 ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B còn nợ Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền: 5.535.192.698 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; Nợ lãi: 1.535.192.698 đồng.

Với những nội dung trên, Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Hoàng Thị Thanh B, ông Trần Ngọc A phải thanh toán cho N tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 17/10/2024 là: 5.535.192.698 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; Nợ lãi: 1.535.192.698 đồng.

- Buộc ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị Thanh B phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký với N kể từ ngày 18/10/2024 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 077/20/HĐTC-9356 ngày 24/11/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Q theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20; tờ bản đồ số 53; địa chỉ: K N, phường H, quận H, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 906722, số vào sổ cấp GCN số CTs 93195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp cho Bà Phạm Xuân A1 và bà Phạm Xuân A2 ngày 07/04/2016, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ngày 09/5/2018 và toàn bộ lợi ích phát sinh từ tài sản bảo đảm như hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm....

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B trả tổng số tiền tính đến hết ngày 14/5/2025 là 6.054.169.536 đồng (*Sáu tỷ không trăm năm mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng*). Trong đó:

Nợ gốc là: 4.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 363.471.181 đồng.

Lãi quá hạn: 1.613.671.233 đồng.

Nợ lãi chậm trả: 77.027.122 đồng

** Trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản hòa giải ngày 13.02.2025 và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Ngọc A trình bày:*

Ông Trần Ngọc A thống nhất với nội dung trình bày của Ngân hàng TMCP Q về thời điểm ký kết, nội dung hợp đồng tín dụng, số tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay.

Tuy nhiên đối với số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 13/02/2025 là 1.830.686.693 đồng thì ông Trần Ngọc A không đồng ý với lý do cách đây 02 năm ông đã bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý để thanh toán khoản vay. Nay ông chỉ đồng ý trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm mở phiên tòa và tại phiên tòa: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự đã được đảm bảo các quyền và thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q. Buộc ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tính đến hết ngày 14/5/2025 là 6.054.169.536 đồng (nợ gốc 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 363.471.181 đồng, lãi quá hạn: 1.613.671.233 đồng, nợ lãi chậm trả: 77.027.122 đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B có địa chỉ cư trú tại quận H, Thành phố Đà Nẵng. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Hoàng Thị Thanh B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà B theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc xác lập hợp đồng: Hợp đồng cho vay số 80/22/HĐCV - 9356 ngày 07/07/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/80/22/HĐCV-9356 ngày 07/7/2022 và Hợp đồng thế chấp số 077/20/HĐTC-9356 ngày 24/11/2020 mà ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ký với Ngân hàng TMCP Q thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại các Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 và phù hợp với quy định của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) nên có hiệu lực pháp luật đối với các bên tham gia ký kết.

[2.2] Về nghĩa vụ thanh toán: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng TMCP Q cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết có mục đích cho vay là hoàn tiền mua bất động sản, phương thức cho vay từng lần. Theo thỏa thuận thì ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B vay số tiền 4.000.000.000 đồng; lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 07/10/2022 là 11,5%/năm, lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng (+) 3,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Theo Điều 3 của Hợp đồng cho vay đã quy định, cụ thể: “Bên vay phải trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận của các bên tại mỗi lần giải ngân theo Khế ước nhận nợ....” và Mục 8 của Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã quy định về trả nợ gốc và lãi, cụ thể: Bên vay trả nợ lãi theo định kỳ 01 tháng/01 lần vào ngày 25 hàng tháng, trả hết nợ gốc khoản vay vào ngày 07/7/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã thanh toán được số tiền 186.477.745 đồng (nợ lãi). Do ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP Q đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn là đúng với quy định tại Điều 10 của Hợp đồng cho vay nói trên. Ngày 22/3/2023 ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã bàn giao tài sản thế chấp để NCB bán đấu giá, tuy nhiên qua phiên bán đấu giá lần 3 với giá bán gần nhất là 4.315.755.000 đồng nhưng vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá nên N đã dừng việc bán đấu giá, chuyển sang phương án khởi kiện tại Tòa án. Do đó, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải trả số tiền tính đến ngày 14/5/2025 là 6.054.169.536 đồng (nợ gốc 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 363.471.181 đồng, lãi quá hạn: 1.613.671.233 đồng, nợ lãi chậm trả: 77.027.122 đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là phù hợp với quy định tại Điều 100, 103, 209 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 365 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[2.3] Về xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20; tờ bản đồ số 53; địa chỉ: K N, phường H, quận H, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 906722, sổ vào sổ cấp GCN số CTs 93195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp cho Bà Phạm Xuân A1 và bà Phạm Xuân A2 ngày 07/04/2016, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ngày 09/5/2018 và toàn bộ lợi ích phát sinh từ tài sản bảo đảm (như hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm....) cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp số 077/20/HĐTC-9356 ngày 24/11/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B không trả được nợ thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ như đề nghị của Ngân hàng TMCP Q là phù hợp với quy định tại Điều 298, 299, 318, 319, 322 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần được chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận nên ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4.2] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 3.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Q đã tạm ứng để thực hiện theo quy định nên ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền này.

[5] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

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, 227, 228, 266, 269 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 100, 103 và 209 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Căn cứ vào Điều 298, 299, 317, 318, 319, 322, 365, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B.

Xử:

1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tính đến hết ngày 14/5/2025 là 6.054.169.536 đồng (nợ gốc 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 363.471.181 đồng, lãi quá hạn: 1.613.671.233 đồng, nợ lãi chậm trả: 77.027.122 đồng).

Tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B thanh toán xong nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 80/22/HĐCV - 9356 ngày 07/07/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/80/22/HĐCV-9356 ngày 07/7/2022. Trường hợp trong hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, 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 TMCP Q 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.

Sau khi ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q phải trả lại cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 906722, số vào sổ cấp GCN số CTs 93195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp cho bà Phạm Xuân A1 và bà Phạm Xuân A2 ngày 07/04/2016, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ngày 09/5/2018.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B không trả được nợ thì tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20; tờ bản đồ số 53; địa chỉ: K N, phường H, quận H, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 906722, số vào sổ cấp GCN số CTs 93195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp cho Bà Phạm Xuân A1 và bà Phạm Xuân A2 ngày 07/04/2016, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B ngày 09/5/2018 và toàn bộ lợi ích phát sinh từ tài sản bảo đảm (như hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm....) sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 3.000.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.054.169 đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.767.596 đồng theo biên lai thu số 04998 ngày 20.12.2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q, bị đơn ông Trần Ngọc A có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn bà Hoàng Thị Thanh B vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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:

- TANDTP Đà Nẵng
- VKSNDQ. Hải Châu
- CCTHADSQ Hải Châu
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Anh Đào

