

-----  
Bản án số: 269/2022/DS-ST  
Ngày: 29 - 12- 2022  
*V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông: **Nguyễn Văn Khánh.**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà: **Hoàng Thị An**

Bà: **Nguyễn Thị Mai**

- Thư ký phiên toà: Bà: **Nguyễn Văn Hùng** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà: **Nguyễn Thị Thu Nga** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở toà án nhân dân huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2022/QĐST- DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank)

Trụ sở: 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tản- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn là ông: Lê Văn Tú- Giám đốc khởi kiện địa bàn Hà Nội-Khối xử lý nợ (SeABank) (theo văn bản ủy quyền số 6757/2022/UQ- SeABank ngày 16/5/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á).

**Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1964

Trú tại: Thôn T, xã V, huyện Đông Anh, T/P Hà Nội.

Nơi ĐKKHKT: Xóm V, xã C1, h. Đông Anh, T/P Hà Nội.

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

- Bà **Cao Thị L**, sinh năm 1968

- Anh **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1988.

- Cháu **Nguyễn Bảo N**, sinh năm 2013.

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã Việt H, h Đông Anh, T/P Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Bảo N là anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1988 (Bố đẻ cháu N) Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Đông Anh, T/P Hà Nội.

Có mặt: Ông Tú.Vắng mặt: Những người còn lại.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/5/2021 Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á (gọi tắt là SeABank) và ông Nguyễn Văn C ký Hợp đồng cho vay từng lần REF2112700273/HDTD/H17-NVC ngày 12/5/2021 Số tiền vay: 1.386.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu đồng*), Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày 13/5/2021 đến ngày 15/4/2034, Mục đích sử dụng tiền vay: Vay mua nhà, Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 6,99%/năm. Mức lãi suất cho vay trong hạn này sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Hết thời hạn này, lãi suất cho vay trong hạn được xác định bằng lãi suất cơ sở của SeABank áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,99%/năm; Lãi suất chậm trả: Bằng 150% lãi suất trong hạn được áp dụng với dư nợ gốc quá hạn và bằng 10%/năm áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Hợp đồng phát hành thẻ Visa ngày 05/5/2021 còn nợ 49.256.000đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ vay tại (SeABank) Ông Nguyễn Văn C đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn T1 chứng nhận.

Ngày 19/5/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Đông Anh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng đã ký kết tính đến ngày 28/12/2022 ông Nguyễn Văn C đã thanh toán cho Ngân hàng được 109.911.504 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 44.328.450 đồng; Nợ lãi: 65.583.054 đồng), còn tổng dư nợ gốc và lãi chưa trả của ông Nguyễn Văn C tại (SeABank) là: 1.521.547.942đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466đồng.

Do (SeABank) đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với ông Nguyễn Văn C, tuy nhiên ông C vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của mình đối với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho (SeABank) số tiền tính đến ngày 28/12/2022 là: 1.521.547.942đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 29/12/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền xử lý tài sản theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận.

Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì ông Nguyễn Văn C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay ông Lê Văn Tú đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng .

Ngoài ra, Ngân hàng không yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả bất cứ khoản lãi hay số tiền nào khác.

\* Bị đơn là ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Luận, anh Trường và người đại diện hợp pháp đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo yêu cầu thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn, Thông báo về mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Nhưng vẫn vắng mặt không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vậy coi như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và tại tất cả các phiên tòa là không chấp hành đúng quy định pháp luật. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền lãi quá hạn tính đến ngày 28/12/2022 là: 1.521.547.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550 đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926 đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 29/12/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền xử lý tài sản theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn C đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn C vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á.

Về án phí, bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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: Xét về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng tín dụng, mục đích của hợp đồng tín dụng thấy, việc ký kết hợp đồng giữa một bên là tổ chức tín dụng có tư cách pháp nhân và 01 bên là cá nhân, mục đích của

bên vay mua nhà, nên tranh chấp giữa các bên là tranh chấp Dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Đông Anh. Căn cứ tư cách chủ thể tham gia ký kết giao dịch, căn cứ mục đích của giao dịch, trên cơ sở đối chiếu quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền xét xử của tòa án nhân dân tại theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

Ngay sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại các Điều 175, 177, 196, 208 và Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt. Như vậy, việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12/5/2021 Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á (gọi tắt là SeABank) và ông Nguyễn Văn C ký Hợp đồng cho vay từng lần REF2112700273/HDTD/H17-NVC ngày 12/5/2021 Số tiền vay: 1.386.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu đồng) và Hợp đồng phát hành thẻ Visa ngày 05/5/2021 hạn mức tín dụng đề nghị là 50.000.000đ, Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày 13/5/2021 đến ngày 15/4/2034, Mục đích sử dụng tiền vay: Vay mua nhà, Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 6,99%/năm. Mức lãi suất cho vay trong hạn này sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Hết thời hạn này, lãi suất cho vay trong hạn được xác định bằng lãi suất cơ sở của SeABank áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,99%/năm; Lãi suất chậm trả: Bằng 150% lãi suất trong hạn được áp dụng với dư nợ gốc quá hạn và bằng 10%/năm áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Để đảm bảo nghĩa vụ vay tại (SeABank) Ông Nguyễn Văn C đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận.

Ngày 19/5/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Đông Anh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Việc ký Hợp đồng cho vay từng lần REF2112700273/HDTD/H17-NVC ngày 12/5/2021 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa ngày 05/5/2021 giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật. Khi tham gia ký kết hợp đồng cả hai bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự nên Hợp đồng cho vay từng lần REF2112700273/HDTD/H17-NVC ngày 12/5/2021 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa ngày 05/5/2021 có hiệu lực pháp luật và hai bên cùng có nghĩa vụ thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 28/12/2022 ông Nguyễn Văn C đã thanh toán cho (SeABank) 109.911.504 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 44.328.450 đồng; Nợ lãi: 65.583.054 đồng), còn tổng dư nợ gốc và lãi chưa trả của ông Nguyễn Văn C tại (SeABank) tính đến ngày 28/12/2022 là: 1.521.547.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550 đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926 đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466 đồng. Theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Dân sự thì ông Nguyễn Văn C bị coi là vi phạm nghĩa vụ. Do vậy yêu cầu của (SeABank) buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho (SeABank) tổng số tiền tính đến ngày 28/12/2022 là: 1.521.547.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550 đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926 đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466 đồng và ông Nguyễn Văn C phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 28/12/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Đông Anh chứng nhận ngày 19/5/2021 việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Như vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 317, 318, 323 của Bộ luật dân sự, nên có căn cứ và được chấp nhận.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn C đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn C vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á

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, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 280, Điều 292, Điều 295, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 351, Điều 353, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật dân sự.

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- 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;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đối với ông Nguyễn Văn C.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay từng lần REF2112700273/HDTD/H17-NVC ngày 12/5/2021 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa ngày 05/5/2021 tính đến ngày 28/12/2022 là: **1.521.547.942 đồng (Một tỷ năm trăm hai một triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm bốn hai đồng)**. Trong đó: Nợ gốc: 1.390.927.550 đồng, nợ lãi trong hạn: 122.118.926 đồng và lãi quá hạn là: 8.501.466 đồng, kể từ ngày 29/12/2022 ông Nguyễn Văn C phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hai Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền xử lý tài sản theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 71, diện tích 93m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Trung, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 103005, số vào sổ GCN: CS 30487 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2021 cho ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số công chứng 2373, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ trên, thì ông Nguyễn Văn C vẫn phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á.

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải nộp 57.646.000đồng (Năm mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm .

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền 27.227.000đồng (Hai mươi bảy triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0046773 ngày 19/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. ông Nguyễn Văn C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

**Nơi nhận:**

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

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Văn Khánh**

