

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 07/2023/KDTM-ST
Ngày: 13/7/2023.
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Miến
2. Bà Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa: Ông Lưu Mạnh Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2023/TLST-KDTM ngày 06 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Địa chỉ: 16 Ph, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Quyết Th** – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Ngô Tiến T** – Chuyên viên chính P.XLN – Khối QLRR – Ngân hàng TMCP B. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973;

Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn B là người đại diện Hộ kinh doanh Nguyễn Văn B theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh số 01T8993476 ngày 21/6/2010.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Cụ **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1940; cháu **Nguyễn Phương A**, sinh năm 2006; cháu **Nguyễn Văn Trung H**, sinh năm 2009; cháu **Nguyễn Văn Trung K**, sinh năm 2012. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phương A, cháu H, cháu K là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1975 (bố mẹ đẻ). Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bt và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Ngân hàng TMCP B (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cùng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 295/2011/HĐTD2/BVB-006 ngày 08/12/2011, Khế ước nhận nợ số 295/2011.KUNN2/BV006 ngày 08/12/2011 với nội dung cụ thể:

Số tiền nhận nợ: **495.000.000 đồng** (Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng); Mục đích vay: Kinh doanh và sản xuất đồ gỗ gia dụng; Thời hạn vay: 12 tháng được tính kể từ ngày 08/12/2011; Lãi suất vay: 22%/năm điều chỉnh 06 tháng 1 lần và được xác định bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ tối thiểu 8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/tháng so với lãi suất vay trong hạn. Ngày rút vốn là 08/12/2011. Ngày đến hạn: 10/12/2012.

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á tại Ngân hàng là Toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 314 m², thửa đất số 176, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 659572, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00404 QSDĐ/826QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 02/10/2001. Theo xác nhận ngày 24/8/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, ông Nguyễn Văn B nhận cho tặng quyền sử dụng thửa đất theo hợp đồng số 34 ngày 22/8/2011. Tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4039/2011/HĐTC Quyền số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng A9 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á đã trả được cho Ngân hàng 26.923.672 đồng tiền lãi và không trả được đồng tiền gốc nào. Khoản vay của ông B và bà Á đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 04/6/2012. Từ ngày 03/8/2012 đến nay ông B và bà Á không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết với Ngân hàng. Tính đến ngày 13/07/2023, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 495.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 71.677.578 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.355.866.875 đồng. Tổng cộng là: **1.922.544.453 đồng**.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/7/2023 là: 1.922.544.453 đồng. Trong đó: Nợ gốc 495.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 71.677.578 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.355.866.875 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại

Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ giữa Nguyên đơn và Bị đơn kể từ ngày 14/7/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bị đơn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đối với Bị đơn: là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ và nhiều lần báo ông B và bà Á đến Tòa án giải quyết vụ án nhưng ông B và bà Á không có văn bản trình bày ý kiến, cũng không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không ghi được ý kiến của ông B và bà Á.

Tại văn bản ngày 13/4/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị L trình bày:

Cụ L là mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn B. Cụ không tham gia vào việc làm ăn của con nên cụ không biết việc ông B và bà Á vay nợ Ngân hàng như thế nào. Cụ L chỉ là người sống trên thửa đất số 176, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: thôn T, xã D, huyện Thạch Thất. Tài sản thế chấp là của ông B và bà Á. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm thì cụ L không có ý kiến gì. Ông B và bà Á phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 122, 281, 290, 302, 305, 471, 473, 474, của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc Bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn theo yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 06/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại số 03/2023/TLST-KDTM, giữa Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần B, Bị đơn là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á trú tại xã D, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và yêu cầu Tòa án buộc

Bị đơn trả nợ gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với ông B và bà Á. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiền để Kinh doanh và sản xuất đồ gỗ gia dụng của Hộ kinh doanh Nguyễn Văn B, Bị đơn có Đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số 01T8003476 ngày 21/6/2010 nên được xác định là loại vụ án Kinh doanh thương mại. Bị đơn có đăng ký kinh doanh địa chỉ tại xã D, huyện Thạch Thất, người đại diện hộ kinh doanh là ông Nguyễn Văn B hiện đang cư trú tại xã D, huyện Thạch Thất. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

Về việc xét xử vụ án vắng mặt Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng tại phiên tòa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc Á, cụ Nguyễn Thị L vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc tính đến ngày 13/7/2023 là 495.000.000 đồng, thấy rằng:

Năm 2011, ông B và bà Á đã ký Hợp đồng tín dụng số: 295/2011/HĐTD2/BVB-006 ngày 08/12/2011 (gọi tắt Hợp đồng tín dụng) với Ngân hàng TMCP B (gọi tắt là Ngân hàng). Ngân hàng đã giải ngân cho ông B và bà Á vay số tiền 495.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 06/5/2012 ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á đã trả được cho Ngân hàng 26.923.672 đồng tiền lãi và không trả được đồng tiền gốc nào. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo nội dung vụ án và triệu tập nhiều lần, ông B và bà Á biết nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến. Tòa án cũng đã nhiều lần phối hợp với UBND xã D đến nơi cư trú của ông B và bà Á để làm việc nhưng không gặp được ông B và bà Á, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của phía Bị đơn về khoản nợ trên.

Căn cứ vào các tài liệu do Nguyên đơn xuất trình thì có căn cứ để xác định: Tính đến ngày 13/7/2023 Bị đơn là ông B và bà Á còn nợ Ngân hàng nguyên số tiền gốc là 495.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng. Do vậy, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 495.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả khoản nợ lãi tính đến ngày 13/7/2023 gồm: tiền lãi trong hạn là 71.677.578 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.355.866.875 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo, thấy rằng: Trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất và mức điều chỉnh lãi suất. Xét mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng, phù hợp với hướng dẫn tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà

nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do vậy, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả các khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ nên được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng xuất trình thì tính đến ngày 13/7/2023, tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn ông B và bà Á phải trả là 1.427.544.453 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 71.677.578 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.355.866.875 đồng. Ông B và bà Á phải tiếp tục trả cho ngân hàng khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 14/7/2023 đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 295/2011/HĐTD2/BVB-006 ngày 08/12/2011 cho đến khi trả hết nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay, thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 4039/2011/HĐTC Quyền số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2011 được giao kết bởi các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã được Văn phòng Công chứng A9 thực hiện công chứng. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại điều 1 của hợp đồng thế chấp trên đã xác định bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay 495.000.000 đồng và chi phí phát sinh của bên thế chấp với bên nhận thế chấp. Tại Điều 2 xác định tài sản thế chấp là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp và mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp. Theo điều 7 của Hợp đồng thế chấp trên có qui định các trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ trả nợ nào thì bên Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, trường hợp Bị đơn không trả được nợ thì:

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 của Bên thế chấp đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 04, diện tích 314m² tại địa chỉ: thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 659572, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00404 QSDĐ/826QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 02/10/2001. Theo xác nhận ngày 24/8/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất, ông Nguyễn Văn B nhận cho tặng quyền sử dụng thửa đất theo hợp đồng số 34 ngày 22/8/2011.

Sẽ được kê biên, phát mại để bảo đảm thi hành án là phù hợp với các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 281, Điều 290, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trường hợp phát mại tài sản thì tất cả những người đang sinh sống tại đất nhà thế chấp phải di chuyển chỗ ở để bàn giao tài sản cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bị đơn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Do các yêu cầu của Nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 1.922.544.453 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án là 69.676.340 đồng (được làm tròn là 69.676.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các Điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; các điều 144, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B cụ thể như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 13/7/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 295/2011/HĐTD2/BVB-006 ngày 08/12/2011 và Khế ước nhận nợ số 295/2011.KUNN2/BV006 ngày 08/12/2011 là **1.922.544.453 đồng** (*Một tỷ chín trăm hai mươi hai triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc 495.000.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng*), Nợ lãi trong hạn 71.677.578 đồng (*Bảy mươi một triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm bảy mươi tám đồng*), Nợ lãi quá hạn 1.355.866.875 đồng (*Một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 14/7/2023, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 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.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B được

quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 04, diện tích 314m² tại địa chỉ: thôn T, xã D, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 659572, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00404 QSDĐ/826QĐ-UB-H do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 02/10/2001. Theo xác nhận ngày 24/8/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất, ông Nguyễn Văn B nhận cho tặng quyền sử dụng thửa đất theo hợp đồng số 34 ngày 22/08/2011. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số: 4039/2011/HĐTC Quyền số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng A9 Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải di chuyển đi để thi hành án.

Toàn bộ 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 B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á đối với Ngân hàng TMCP B. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

2. Án phí: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải chịu **69.676.000** đồng (*Sáu mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **35.000.000** đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*) theo biên lai số AA/2020/0025767 ngày 06/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận 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, 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:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất;
- CCTHADS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn