

Bản án số: 23/2023/DS-ST

Ngày: 16-6-2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Mạnh Nhanh.

Ông Nguyễn Tiến Bộ.

- *Thư ký phiên Tòa:* Ông Nguyễn Hữu Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về việc *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Tòa nhà T, số 210 T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện: Ông Nguyễn Đức T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh T.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Văn D: - Cán bộ của ngân hàng.

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Văn L**, sinh năm 1974.

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1982.

Đều địa chỉ: Đội 08, thôn K, xã V, huyện M, Thành phố Hà Nội.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

+ Anh **Đỗ Văn T**, sinh năm 2001.

+ Cháu **Đỗ Nguyên Đ**, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật của cháu **Đỗ Nguyên Đ**: Ông **Đỗ Văn L**, sinh năm 1974 (Bố đẻ) và bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1982 (Mẹ đẻ).

Đều địa chỉ: Đội 08, thôn Kim Bôi, xã Vạn Kim, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

(Đại diện nguyên đơn có mặt; các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thăng Long cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L theo Hợp đồng tín dụng số HDTD1102017408 ngày 08/11/2017, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng*); đã giải ngân số tiền: 400.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1102017408/01 ngày 10/11/2017; thời hạn vay vốn: 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay: 12,24 %/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay. Từ tháng thứ 04 áp dụng lãi suất thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng 1 lần và mức lãi suất định kỳ điều chỉnh cho vay được xác định theo công thức: $LSCV = LS_{TK\ 13\ tháng} + 5,25\ \%/năm$. ($LS_{TK\ 13\ tháng}$ là lãi suất huy động tiết kiệm thường cao nhất kỳ hạn 13 tháng, lãi trả cuối kỳ của Ngân hàng B dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh lãi suất). Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm đồ gia dụng và trang thiết bị gia đình; hình thức giải ngân: Tiền mặt; phương thức trả nợ: trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 25, trả thành 96 kỳ, 95 kỳ đầu mỗi kỳ trả 4.200.000 VND, kỳ cuối trả 1.000.000 VND; trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 25 trên dư nợ giảm dần;

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 009986, Sổ vào sổ cấp GCN: CS-MĐ 03779 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/10/2017 cho ông Đỗ Văn L. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất Số: 2761/2017/HĐTC, Quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2017 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Long và bà Lê đã có vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nên khoản vay trên đã bị chuyển quá hạn từ ngày 25/11/2020. Kể từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP B đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện để bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L trả nợ, nhưng bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L không trả được và liên tục vi phạm cam kết thanh toán cho khoản vay nên Ngân hàng TMCP B đã có yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số HDTD1102017408 ngày 08/11/2017 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2023 là: 330.508.664 đồng, trong đó: Nợ gốc là 240.441.016 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.999.310 đồng, nợ lãi quá hạn là 34.068.338 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của pháp luật cho đến khi tất toán khoản vay.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L không trả hết nợ, đề nghị Ngân hàng TMCP B được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: “01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 009986, Số vào sổ cấp GCN: CS-MĐ 03779 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/10/2017 cho ông Đỗ Văn L.” để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP B.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án đến phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Nguyễn Thị L không có văn bản trình bày, quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai đề ngày 04/5/2023, bị đơn ông Đỗ Văn L trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông có vay của Ngân hàng TMCP B số tiền là 400.000.000 đồng, vợ chồng ông đã được nhận đủ số tiền, mục đích vay về kinh doanh kinh tế gia đình, lãi suất đúng như Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể lãi suất bao nhiêu thì ông không nhớ được. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông đã trả được số tiền cả gốc và lãi là 140.000.000 đồng. Đến tháng 11/2021, do dịch bệnh Covid-19 vợ chồng ông không đi làm được nên không trả được nợ cho Ngân hàng. Đến tháng 3/2023, vợ chồng ông lại tiếp tục trả gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nay ngân hàng khởi kiện số nợ gốc và lãi như trên ông nhất trí. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay vợ chồng ông đã thế chấp nhà đất thuộc thửa đất số: 121-1, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: thôn Kim Bôi, xã Vạn Kim, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. Tài sản nhà đất này là của vợ chồng ông, nguồn tiền xây dựng nhà là của vợ chồng, không liên quan đến ai khác. Hiện nay vợ chồng ông và 02 con của ông bà là Đỗ Văn T, Đỗ Nguyên Đ đang ở cùng địa chỉ ở chứ các con của ông không liên quan đến nhà đất này. Nay ngân hàng khởi kiện ông xin trả nợ hàng tháng theo đúng như Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông không thực hiện đúng cam kết thì ông nhất trí xử lý tài sản trước pháp luật.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ: Tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp tại xã Vạn Kim xác định: Quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 121-1, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: xã V, huyện M, thành phố Hà Nội vẫn nguyên vẹn như thời điểm thế chấp gồm có: 01 ngôi nhà hai tầng kết cấu bê tông cốt thép, đã xây dựng hết đất, xây dựng năm 2014. Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, Ông K là bố đẻ anh L trình bày nguồn gốc đất thế chấp là một phần ông đã cắt cho anh L và đã xây nhà, Ông K cho biết hiện nhà đất này có anh L, chị L và các con đang quản lý, sử dụng, các con anh L, chị L hiện đang ở cùng anh L, chị L. Ông K xác định ông và gia đình ông không liên quan gì đến nhà đất này của anh L, chị L.

Tại phiên tòa hôm nay các bị đơn và người liên quan vắng mặt, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa đối với bị đơn.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Các bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[1] Về Hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng tín dụng số HDTD1102017408 ngày 08/11/2017 và các Khế ước nhận nợ kèm theo giữa Ngân hàng TMCP B với ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức trong các Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại Điều 117, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Đỗ Văn L thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 25/11/2020 và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Nay Ngân hàng khởi kiện buộc ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các Hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 08/5/2023 là: 330.508.664 đồng trong đó: Nợ gốc là 240.441.016 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.999.310 đồng, nợ lãi quá hạn là 34.068.338 đồng. Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về mức lãi xuất cho vay đối với Hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Lãi suất cho vay các thời điểm được Ngân hàng TMCP B trên thực tế thấp hơn với mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên được chấp nhận.

Căn cứ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, các bị đơn còn phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 09/5/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2761/2017/HĐTC, Quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, thành phố Hà Nội giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B với bên thế chấp là ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L đã được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, không ai bị ép buộc, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và được lập thành văn bản, có công chứng thế chấp các tài sản và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên phù hợp theo quy định tại Điều 117, 119, 319 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 130 Luật đất đai 2013; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP, ngày 23/7/2010 của Chính Phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, khi Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L không trả được nợ hoặc không có thỏa thuận khác giữa các bên thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền

xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký để đảm bảo thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp khi phát mại, tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của các bị đơn tại Ngân hàng TMCP B thì các bị đơn vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản nợ với Ngân hàng.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nói trên, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu thuộc chủ sở hữu các tài sản trên đất thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất thế chấp và dành quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho họ đối với bên đã thế chấp tài sản, khi họ có đủ điều kiện và có yêu cầu nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này, những người khác thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Trường hợp Long và bà Lê thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP B có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất thế chấp cho bên đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

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, 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.

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định của pháp luật; hoàn trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, 119, 299, 323, 463, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 244, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; 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 TMCP B đối với ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP B theo HĐTD1102017408 ngày 08/11/2017 tổng số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2023 là: **330.508.664** đồng, trong đó: Nợ gốc là 240.441.016 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.999.310 đồng, nợ lãi quá hạn là 34.068.338 đồng

Ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 09/5/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L không trả được nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP B hoặc hai bên không có sự thỏa thuận khác thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 121-1, tờ bản đồ số: 07, diện tích: 99m², địa chỉ: xã Vạn Kim, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, có giấy chứng nhận số: T 021665, sổ vào sổ cấp GCN: CS-MĐ 03779 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/10/2017 cho ông Đỗ Văn L. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2761/2017/HĐTC, Quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B cho đến khi tất toán khoản vay.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nói trên, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu thuộc chủ sở hữu các tài sản trên đất thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất thế chấp và dành quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho họ đối với bên đã thế chấp tài sản, khi họ có đủ điều kiện và có yêu cầu nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này, những người khác thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Trường hợp ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP B có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất thế chấp cho bên đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

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, 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.

3. Về án phí: Ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: **16.525.400** đồng (*Bằng chữ: Mười sáu triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm **6.600.000** đồng (*Bằng chữ: Sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0039212 ngày 14/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 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 của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần liên quan đến mình trong Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa