

Bản án số: **40/2023/DS-ST**

Ngày: 07-8-2023

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 Nguyễn Đại Đồng.

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 07 tháng 8 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: 46/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B.

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

Đại diện: ông Hồ Nam T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh H: ông Nguyễn Văn D, ông Bùi Tiến D, ông Dương Mạnh H (Theo Giấy ủy quyền số: 320/2023/UQ-LTL ngày 15/4/2023).

2. Bị đơn: Ông Lê Minh C, sinh năm 1972.

Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1974.

Đều địa chỉ: Đội 5, Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện M, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1996.

- Anh **Lê Quang Đ**, sinh năm 1999.

Đều địa chỉ: Đội 5, Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện M, 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 T cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C theo 02 Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số HDTD1102018819 ngày 26/09/2018, chi tiết như sau: Số tiền vay: 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng chẵn*); Giải ngân số tiền: 300.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1102018819/01 ngày 01/10/2018; thời hạn vay vốn: 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay: 11,75 %/năm; phương thức điều chỉnh lãi suất: 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 Bưu Điện Liên Việt dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh lãi suất); mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm đồ gia dụng trang thiết bị gia đình tại địa chỉ: Đội 5, Thọ Sơn, Đại Nghĩa, Mỹ Đức, Hà Nội; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 25, chia làm 96 kỳ, mỗi kỳ trả 3.125.000 VND. Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 25 trên dư nợ giảm dần;

Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số HDTD11620210160 ngày 08/10/2021, chi tiết như sau: Số tiền vay: 112.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười hai triệu đồng chẵn*); giải ngân số tiền: 112.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số HDTD11620210160 ngày 08/10/2021; thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay: 10,70 %/năm; phương thức điều chỉnh lãi suất: 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: $LSCV = LS_{CS} + 4,95\ \%/năm$ (LS_{CS} là lãi suất cơ sở tại thời điểm áp dụng/điều chỉnh lãi suất và được ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ); mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc vào cuối kỳ. Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 25 trên dư nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 310, tờ bản đồ số: 02, diện tích: 220 m² tại địa chỉ: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội có GCN số AL 889193, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất H: 31579 do UBND huyện Mỹ Đức cấp tháng 5

năm 2008 cho ông Lê Minh C. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất Số: 2550/2018/HĐTC, Quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2018 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do 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 26/09/2022. 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 Thanh H và ông Lê Minh C trả nợ, nhưng bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C không trả được và liên tục vi phạm cam kết thanh toán cho khoản vay.

Nay Ngân hàng TMCP B kính đề nghị Quý Tòa có yêu cầu khởi kiện:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số HDTD1102018819 ngày 26/09/2018 tạm tính đến ngày 28/6/2023 là: **172.957.204** đồng (Nợ gốc: 153.124.954 đồng; Nợ lãi trong hạn: 16.548369 đồng; nợ lãi quá hạn là 3.283.881 đồng) và trả khoản vay theo Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số HDTD11620210160 ngày 08/10/2021 tạm tính đến ngày 28/6/2023 là: **129.368.164** đồng (Nợ gốc: 112.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.853.216 đồng; lãi quá hạn: 15.514.948 đồng).

Kể từ ngày 29/6/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C tiếp tục phải chịu lãi suất quá hạn đối với các khoản vay trên theo mức lãi suất đã được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký trên, trên dư nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi tất toán các khoản vay này.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C không trả hết nợ các khoản vay trên, Ngân hàng TMCP B đề nghị được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 310, tờ bản đồ số: 02, diện tích: 220 m² tại địa chỉ: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội có GCN số AL 889193, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất H: 31579 do UBND huyện Mỹ Đức cấp tháng 5 năm 2008 cho ông Lê Minh C.” 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 Thanh H và ông Lê Minh C phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Tại Tòa án, bị đơn ông Lê Minh C trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Thanh H có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền là 300.000.000 đồng và số tiền 112.000.000 đồng. Về thỏa thuận thời hạn vay, lãi suất, tài sản thế chấp đúng như hợp đồng ký kết với Ngân hàng. Sau khi vay vợ chồng ông mất khả năng trả nợ do dịch bệnh và đầu tư thua lỗ nên vi phạm hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, vợ chồng ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 310, tờ bản đồ số: 02, diện tích: 220 m² tại địa chỉ: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. Trước yêu cầu

khởi kiện của Ngân hàng, ông có quan điểm đề nghị phía Ngân hàng miễn lãi cho vợ chồng ông và cho vợ chồng ông trả nợ dần theo tháng chứ không có khả năng trả hết ngay các khoản nợ cho ngân hàng.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án đến phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Thu H và anh Lê Quang Đ không có văn bản trình bày, quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ: Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp tại thị trấn Đại Nghĩa xác định: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 310, tờ bản đồ số: 02, diện tích: 220 m² tại địa chỉ: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội vẫn nguyên vẹn như thời điểm thế chấp gồm có: 01 ngôi nhà cấp bốn, 01 khu nhà vệ sinh lợp mái tôn xộp lạnh, khung sắt; phía trước nhà hai tầng và nhà cấp bốn có phần sân đổ trì bê tông. Toàn bộ các tài sản này được xây dựng trước thời điểm thế chấp. Tài sản nhà đất này hiện có ông Lê Minh Chín, bà Nguyễn Thị Thanh Hương, các con của ông Chín, bà Hương là chị Lê Thị Thu H và anh Lê Quang Đ đang quản lý, sinh sống ở trên nhà đất này. Các văn bản tố tụng của Tòa án ông Chín tự nguyện nhận thay bà Hương, chị Hà và anh Đạt và ông cam kết sẽ giao lại tận tay ngay trong ngày cho các đương sự vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không nhất trí với quan điểm về việc trả nợ của phía bị đơn.

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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa theo quy định pháp luật tố tụng dân sự 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 vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[1] Về Hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng tín dụng số HDTD1102018819 ngày 26/09/2018 và Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số HDTD11620210160 ngày 08/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP B ký kết với bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các Hợp đồng tín dụng 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 Lê Minh C thừa nhận vợ chồng ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng do làm ăn kinh tế khó khăn, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và cho gia hạn nhưng vợ chồng ông không trả được nợ. Do đó, Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C phải trả nợ khoản vay trên 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 tại các thời điểm được Ngân hàng TMCP B áp dụng thời điểm cao nhất là 15,15%/năm, thấp nhất là 11,75%/năm là phù hợp với thỏa thuận về lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử 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 29/6/2023 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 Hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất Số: 2550/2018/HĐTC, Quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2018 tại Văn phòng công chứng

Dương Hương, thành phố Hà Nội giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C 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 bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C 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.

[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 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 bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP B dư nợ tạm tính đến

ngày 28/6/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD1102018819 ngày 26/09/2018 là: **172.957.204** đồng (Nợ gốc: 153.124.954 đồng; Nợ lãi trong hạn: 16.548369 đồng; nợ lãi quá hạn là 3.283.881 đồng) và Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số HDTD11620210160 ngày 08/10/2021 là: **129.368.164** đồng (Nợ gốc: 112.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.853.216 đồng; lãi quá hạn: 15.514.948 đồng).

Kể từ ngày 29/6/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C tiếp tục phải chịu lãi suất quá hạn đối với các khoản vay trên theo mức lãi suất đã được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký trên, trên dư nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi tất toán các khoản vay này.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP B hoặc hai bên không có sự thỏa thuận khác thì huyện Mỹ Đức, Tp Hà Nội. 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 và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 310, tờ bản đồ số: 02, diện tích: 220 m² tại địa chỉ: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội có GCN số AL 889193, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất H: 31579 do UBND huyện Mỹ Đức cấp tháng 5 năm 2008 cho ông Lê Minh C. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất Số: 2550/2018/HĐTC, Quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2018 tại Văn phòng công chứng Dương Hương, thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C thì bà Hương và ông Chín 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 có quyền thỏa thuận với ngân hàng nên không thỏa thuận được 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 bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C 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: Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Minh C phải có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: **15.116.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm **7.000.000 đồng** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0039347 ngày 02/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các bị đơn vắng mặt 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 đối với phần liên quan đến mình trong 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.

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