

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ ĐỨC, TP HÀ NỘI
* * * * *

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

Bản án số: 26/2021/DS-ST.

Ngày: 23/4/2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa
ngân hàng TM CP Bưu điện Liên Việt với Bà
Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sơn

Ông Lê Mạnh Nhanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:

Ông Nguyễn Duy Quang- Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/4/2021 tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức–TP Hà Nội; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 109/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐST- DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 23/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà Th... Tower, số ... đường Trần Quang Khải, Phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B– Chi nhánh T L. (theo quyết định số 6650/2027/QĐ--TCĐ ngày 0/6/2017 của tổng giám đốc Ngân hàng TMCP B)

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Tiến D – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (Theo giấy ủy quyền số 563/2020/UQ- ngày 08/7/2020

của giám đốc chi nhánh Ngân hàng TMCP B)

Bị đơn:

- Bà Đỗ Thị Thùy Nh; sinh năm 1989
- Ông Nguyễn Văn B; sinh năm 1983
- Địa chỉ đều trú tại: Thôn Thanh Hà, xã An Phú, Huyện Mỹ Đức, TP Hà Nội.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đức Th; sinh năm 1951
2. Bà Hoàng Thị Hi; sinh năm 1955

Trú tại: Thôn Thanh H, xã An Ph, huyện Mỹ Đ, TP. Hà N

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn, toàn bộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tại phiên tòa vụ án có nội dung như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/09/2018 Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thăng Long cấp tín dụng cho Bà Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B theo Hợp đồng tín dụng số HDTD1102018809 chi tiết như sau: Số tiền vay: 380.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm tám mươi triệu đồng*) đã giải ngân theo giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1102018809/01 ngày 24/09/2018; Thời hạn vay vốn: 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay: 11,75 %/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 là lãi suất huy động tiết kiệm thường cao nhất kỳ hạn 13 tháng + biên độ 5,5%, 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 và trang thiết bị gia đình; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 25, trả thành 96 tháng, 95 kỳ đầu mỗi kỳ trả 3.980.000 VND/tháng, kỳ cuối trả 5,625,000 VND/tháng; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25 trên dư nợ giảm dần;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Là toàn bộ quyền sử dụng 897 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 353, tờ bản đồ số 6B-1 tại xã An Phú, huyện Mỹ

Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số T 610380, Sổ vào sổ cấp GCN: 19049 QSDĐ/317 - QĐUB do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 25/06/2002 cho hộ Nguyễn Văn B, tặng cho ông Nguyễn Văn B ngày 11/07/2018. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 2502/2018/HĐTC, Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2018.

Trong khi thực hiện hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nên khoản vay trên đã bị chuyển quá hạn từ ngày 25/07/2019. 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 Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B trả nợ, nhưng Bà Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B không trả được và liên tục vi phạm cam kết thanh toán cho khoản vay. Tại thời điểm khởi kiện ông B và Bà Nh còn nợ số tiền cả gốc và lãi là 393,780,000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông B và Bà Nh đã trả thêm cho ngân hàng một phần tiền gốc và lãi số tiền là 200,000,000 đồng. Tạm tính đến ngày 16/04/2021, Bà Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B còn nợ ngân hàng là: 206,931,951 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm linh sáu triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, chín trăm năm mươi một đồng*) trong đó: Nợ gốc: 124,179,918 đồng; Nợ lãi trong hạn: 69,429,168 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13,322,865 đồng.

Đề nghị của ngân hàng và tại phiên tòa vẫn giữ quan điểm:

(1) Buộc bà Đỗ Thị Thùy Nhung và ông Nguyễn Văn B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP B số dư nợ gốc và các khoản lãi trên. Trong thời gian chưa thanh toán nợ Bà Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B phải chịu lãi suất quá hạn trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

(2) Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B không trả hết nợ, Ngân hàng TMCP B yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản ông B thế chấp cho Ngân hàng TMCP B, chi tiết tại Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 2502/2018/HĐTC, Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2018, để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP B.

(3) 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 Đỗ Thị Thùy Nh và ông Nguyễn Văn B phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Phía bị đơn trình bày: Ông B và Bà Nh có vay vốn của ngân hàng Bưu điện Liên Việt theo hợp đồng tín dụng và số tiền vay đúng như ngân hàng đã trình bày.

Mục đích vay vốn để làm ăn nhưng do công việc không Th lợi dẫn đến chậm trả nợ theo định kỳ cho ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, ông B và Bà Nh đã cố gắng thu xếp và trả thêm được cho ngân hàng 200.000.000 đồng. Nay anh Bằng và chị Nhung có đề nghị Ngân hàng cho dẫn nợ trong thời gian nhất định để trả dần gốc và miễn toàn bộ lãi cho họ. Tại phiên tòa anh Bằng vẫn giữ quan điểm như đã trình bày.

Các tài liệu xác minh thu thập của Tòa án:

Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp thấy rằng: Tại thời điểm thẩm định về tài sản vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp cho Ngân hàng TMCP B. Tài sản trên đất bao gồm 01 ngôi nhà cấp 4 gồm 04 gian xây dựng từ năm 1985, công trình phụ và bếp và các tài sản khác trên đất được dựng được xây dựng trước thời điểm thế chấp, các tài sản này là của bố mẹ anh Bằng là ông Th và bà Hiện đang ở và quản lý. Trên đất còn có 01 ngôi nhà 03 tầng diện tích mặt sàn khoảng 100 m² xây dựng từ năm 2017 và đang hoàn thiện dở dang thì dừng lại do thiếu kinh phí. Tài sản nhà này thuộc quyền sở hữu của anh Bằng và chị Nhung và đang thuộc tài sản thế chấp cho ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Th và bà Hi vắng mặt tại phiên tòa, Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hi cũng không có quan điểm ý kiến gì, ông Th có trình bày: Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 897 m² thuộc thửa đất số ..., tờ bản đồ số 6B-1 tại xã An Ph, huyện Mỹ Đ, thành phố Hà N và ngôi nhà 03 tầng trên đất tại thời điểm thế chấp đến nay thuộc quyền quản lý, sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh B chị Nh không liên quan đến ông và bà H, chỉ duy nhất nhà cấp 4 gồm 04 gian cùng bếp và công trình phụ trên đất này là của vợ chồng ông Th và bà H đang ở và quản lý sở hữu, khi thế chấp ông bà không ký thế chấp, nay ngân hàng có yêu cầu ông đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa: Đại diện viện Kiểm sát có quan điểm: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành đúng thủ tục tố tụng, công tâm, khách quan.

Về đường lối giải quyết: Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để xét xử.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện đòi nợ của Ngân hàng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện cả về gốc, lãi trong hạn và quá hạn theo như ngân hàng đã trình bày tại phiên tòa đối với bị đơn;

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán tiền trả ngân hàng thì Ngân hàng TMCP B có quyền phát mại tài sản thế chấp đã ký kết nêu trên để xử lý nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đã báo gọi người liên quan là ông Th và bà Hiếu đến Tòa án để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng họ đều vắng mặt không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án đã tổng đạt, niêm yết văn bản các giai đoạn tố tụng từ khi thụ lý cho đến triệu tập phiên tòa đến lần thứ hai cho ông Th và bà Hiếu và bị đơn là Bà Nh theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đã mở phiên tòa xét xử vụ án theo quy định tại điều 227 BLTTDS.

Về nội dung:

1. Xét khoản vay nợ: Căn cứ hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, lời khai của nguyên đơn và bị đơn, xác nhận: Ông Nguyễn Văn B và Bà Đỗ Thị Thùy Nh có ký kết 01 hợp đồng tín dụng số HDTD1102018809 ngày 21/9/2018 với Ngân hàng TMCP B, số tiền vay là 380.000.000 đồng với lãi suất theo thỏa thuận đã áp dụng thấp nhất từ 17,75%/năm đến thời điểm cao nhất đối với hợp đồng này là 13,15%/năm mục đích vay tiêu dùng và thời hạn vay 96 tháng. Xác định đây là hợp đồng vay có thời hạn và có lãi theo quy định tại điều 470 BLDS.

2. Xét mức lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay thời điểm đầu được áp dụng là: 11.75 %/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 được xác định là lãi suất huy động tiết kiệm thường cao nhất kỳ hạn 13 tháng + biên độ 5,5%, Hợp đồng này được áp dụng mức cao nhất tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13,15%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, xét thấy đây là mức lãi suất ngân hàng áp dụng phù hợp với quy định của điều 468 BLDS và theo điều 91, 95 luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 16/4/2021 Bà Nh và ông B còn nợ ngân hàng là: 206,931,951 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm linh sáu triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, chín trăm năm mươi một đồng*) trong đó: Nợ gốc: 124,179,918 đồng ; Nợ lãi trong hạn: 69,429,168 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13,322,865 đồng. Ngân hàng TMCP B đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện để bên vay trả nợ, nhưng bên vay không trả được. Vì vậy ngân hàng có yêu cầu khởi kiện đến Tòa án là

có căn cứ cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng buộc Bà Nh và ông B phải trả nợ toàn bộ dư nợ trên cho ngân hàng khi bản án có hiệu lực pháp luật là đúng quy định tại điều 466 BLDS và phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết đại điểm f điều 7 của hợp đồng.

4. Về lãi phát sinh kể từ ngày kế tiếp 17/4/2021 ông B và Bà Nh còn phải tiếp tục phải chịu lãi suất quá hạn trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

5. Xét yêu cầu xử lý thế chấp của ngân hàng:

Căn cứ vào điều 2 của hợp đồng thế chấp tài sản ngày 21/09/2018 thì tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng 897 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số 6B-1 tại xã An Ph, huyện Mỹ Đ, thành phố Hà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số T 610380, Sổ vào sổ cấp GCN: 19049 QSDĐ/317 - QĐUB do UBND huyện Mỹ Đ cấp ngày 25/06/2002 cho hộ Nguyễn Văn B, tặng cho ông Nguyễn Văn B ngày 11/07/2018. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 2502/2018/HĐTC, Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2018 tại văn phòng công chứng Dương Kiên.

Xét hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng này được lập thành văn bản có đầy đủ các điều khoản về quyền và nghĩa vụ do các bên thỏa thuận, tự nguyện thế chấp không bị ép buộc và đầy đủ các chữ ký của bên thế chấp là ông B, bên nhận thế chấp là đại diện của ngân hàng có thẩm quyền ký kết. Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại thời điểm ký kết có mặt đầy đủ của các bên tại văn phòng công chứng Dương Kiên theo số công chứng số: 2502/2018/HĐTC, Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2018. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng thế chấp thế chấp tài sản này là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của điều 188 luật đất đai năm 2013 quy định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm thế chấp đến nay hiện trạng các tài sản thế chấp vẫn không có gì thay đổi, không có biến động, tranh chấp gì diện tích, về chủ sử dụng, sở hữu các tài sản thế chấp. Bà Nh vợ ông B không ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nhưng cũng có quan điểm đồng ý để ngân hàng phát mại các tài sản trên đất theo quyền sử dụng đất của thửa đất số 353 ông B đã thế chấp cho ngân hàng khi bản án có hiệu lực hoặc khi các bên không có thỏa thuận khác mà bên ông B và Bà Nh không trả được nợ. Nay bên ông B và Bà Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và không tự nguyện bàn giao tài sản đã thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng, nên ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản này theo thỏa thuận tại điều 5 của hợp đồng thế chấp để thanh

toán vào khoản nợ của vợ chồng anh Bằng và chị Nhung là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận theo quy định tại điều 319 và 320 bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ phát sinh người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Đức Th và bà Hoàng Thị Hi có liên quan đến tài sản nhà cấp 4 gồm 04 gian và các công trình phụ trên đất thuộc sở hữu của bà Hiếu và ông Th nhưng họ không tham gia ký thế chấp nhưng có biết ông B đã thế chấp các tài sản này cho ngân hàng. Do vậy khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Th và bà Hi được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp khi phát mại, giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, thì ông B và Bà Nh vẫn phải tiếp tục thanh toán nốt nghĩa vụ trả nợ trên cho Ngân hàng TMCP B cho đến khi tất toán khoản nợ đối với ngân hàng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tại phiên tòa ông B xuất trình xác nhận của chính quyền địa phương về hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn do làm ăn thua lỗ không có thu nhập và xin được miễn giảm một phần án phí cho ông B và Bà Nh. Hội đồng xét xử đã xem xét và quyết định miễn 50% án phí dân sự cho ông B và Bà Nh là đúng quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho cho nguyên đơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 463; Điều 466; Điều 468, 470; Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt. Buộc ông Nguyễn Văn B và Bà Đỗ Thị Thùy Nh phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt theo

hợp đồng tín dụng số HDTD1102018809 ngày 21/9/2018 với tổng số tiền dư nợ tạm tính đến hết ngày 16/4/2021 là **206,931,951** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm linh sáu triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, chín trăm năm mươi một đồng*) trong đó: Nợ gốc: 124,179,918 đồng; Nợ lãi trong hạn: 69,429,168 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13,322,865 đồng.

2./Kể từ ngày 17/4/2021, ông B và Bà Nh tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3./Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông B và Bà Nh không thanh toán được số tiền nêu trên cho ngân hàng hoặc đôi bên không có thỏa thuận khác, thì Ngân hàng TMCP B có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp trong hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ông B với ngân hàng để thanh toán cho khoản vay nợ của ông B và Bà Nh. Hợp đồng thế chấp cụ thể: Toàn bộ quyền sử dụng 897 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số 6B-1 tại xã An Ph, huyện Mỹ Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số T 610380, Sổ vào sổ cấp GCN: 19049 QSDĐ/317 - QĐUB do UBND huyện Mỹ Đ cấp ngày 25/06/2002 cho hộ Nguyễn Văn B, tặng cho ông Nguyễn Văn B ngày 11/07/2018. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2502/2018/HĐTC, Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2018 tại văn phòng công chứng Dương Kiên.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông B đã thế chấp. Do tài sản trên đất chưa có đăng ký chứng nhận quyền sở hữu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Th và bà Hiếu có các tài sản nhà cấp bốn và công trình phụ trên đất đó thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

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 B và Bà Nh 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 ông B và Bà Nh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

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

Trường hợp ông B và Bà Nh trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP B có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất đã thế chấp cho các chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp và làm thủ tục giải chấp ngay.

4./Án phí: Ông B và Bà Nh phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.173.000 đồng (năm triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn đồng)

Trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền 9.844.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, ngân hàng đã nộp tại biên lai thu số 0003016 ngày 09/11/2020 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, TP Hà Nội).

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, buộc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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

5./ Án xử công khai sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần tuyên án liên quan đến mình trong bản án, trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

NOI NHẬN

- TAND TP.Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THA dân sự Mỹ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Hồng

