

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày: 21-7-2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN 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 các ngày 17/7/2023 và ngày 21/7/2023, 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: 14/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi lịch phiên tòa xét xử số: 15/TB-TA ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (A).

Địa chỉ: Tầng 1(tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà S, số 111A, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trần Thành C – Chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ – Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ 2 - A.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Tử K – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy uỷ quyền số: 003660.23 ngày 10/01/2023).

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985; nơi cư trú: thôn C, xã T, huyện M, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Bùi Văn H**, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn C, xã T, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa tất cả các đương sự đều có mặt. Đại diện Viện kiểm sát xin vắng mặt.

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 Thương mại cổ phần Q (A) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (A) đã ký với chị Nguyễn Thị H Hợp đồng tín dụng số: 4634702.22 ngày 15/6/2022 với nội dung như sau:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho chị Nguyễn Thị H vay số tiền 900.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Vay bù đắp vốn tự có mua nhận chuyển nhượng 01 bất động sản tại địa chỉ xã T, huyện M, Thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 300 tháng từ 24/6/2022 đến 23/6/2047; lãi suất vay: 10,10%/năm, áp dụng lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: 11,90%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng với biên độ 3,9%/năm; Hoàn trả gốc, lãi, phí: Trả nợ gốc: vào ngày 25 hàng tháng, với số tiền 3.000.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 25/07/2022; Trả nợ lãi: vào ngày 25 hàng tháng; Ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25/7/2022, trả phí theo quy định của A từng thời kỳ.

Ngày 15/06/2022, A đã giải ngân cho chị Nguyễn Thị H theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4634702(1).22 với số tiền 900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 627B, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã T, huyện M, 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: CR 793022, số vào sổ cấp GCN: CSMD 07228 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2019 đứng tên anh Bùi Văn H. Ngày 10/06/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận chuyển nhượng QSD đất cho chị Nguyễn Thị H theo hồ sơ số 1285BD”. Tài sản này được thế chấp tại A theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1814 Quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hằng, thành phố Hà Nội công chứng ngày 15/06/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Thị H đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, A đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 19/01/2023. Kể từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP Q (A) đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện để chị Nguyễn Thị H trả nợ nhưng không trả được và liên tục vi phạm cam kết thanh toán cho khoản vay.

Nay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có yêu cầu khởi kiện:

1. Buộc chị Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 17/07/2023 là: 1.033.074.327 đồng, trong đó: Nợ gốc là 893.122.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 36.112.121 đồng và nợ lãi quá hạn là 103.840.206 đồng.

2. Đề nghị tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 18/07/2023 cho đến khi chị Nguyễn Thị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng các bên đã ký.

3. Trong trường hợp chị Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho A, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 627B, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã T, huyện M, 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: CR 793022, số vào sổ cấp GCN: CSMĐ 07228 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2019 đứng tên anh Bùi Văn H. Ngày 10/06/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận chuyển nhượng QSD đất cho chị Nguyễn Thị H theo hồ sơ số 1285BD”. Tài sản này được thế chấp tại A theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1814 Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hằng, thành phố Hà Nội công chứng ngày 15/06/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho A. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của chị Nguyễn Thị H đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho A (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp công chứng số 1814, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hằng, thành phố Hà Nội công chứng ngày 15/06/2022).

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với A. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho A.

Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị xác nhận đã việc ký kết Hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản bảo đảm như đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày là đúng. Chị có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 900.000.000 đồng. Năm 2022, chị đã trả tiền gốc, lãi cho ngân hàng được hai tháng nhưng sau đó do tình hình kinh tế không ổn định, gặp khó khăn trong kinh doanh, bất động sản chưa bán được dẫn đến việc chị mất khả năng thanh toán cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện thì chị nhất trí, chị đề nghị ngân hàng cho gia

hạn để chị bán tài sản trả nợ cho ngân hàng. Về tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 627B, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã T, huyện M, thành phố Hà Nội hoàn toàn thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị, không liên quan đến chồng chị là anh Bùi Văn H hay bất kỳ ai khác.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 09/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Văn H có mặt và trình bày quan điểm nhưng anh Huấn từ chối ký vào biên bản. Anh Huấn trình bày: Anh chỉ ở trên nhà đất thế chấp cho ngân hàng cùng với chị Nguyễn Thị H, anh không liên quan gì đến khối tài sản trên đất nên anh không có quan điểm gì với Ngân hàng. Nhưng tại phiên tòa anh Huấn trình bày nhà trên đất tranh chấp thuộc tài sản của anh.

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 xã Tuy Lai xác định: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 627B, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã T, huyện M, thành phố Hà Nội vẫn nguyên vẹn như thời điểm thế chấp gồm có: 01 ngôi nhà một tầng kết cấu bê tông cốt thép xây dựng trên khoảng 100m² đất, phía trước nhà là khoảng sân đổ trãi bê tông và có 01 cây Lộc vừng, phía sau nhà là khoảng đất trống có trồng 01 cây Ổi và 01 cây Xoài. Tại buổi xem xét, thẩm định chị Nguyễn Thị H trình bày: Nhà trên đất xây dựng năm 2018, nguồn tiền xây dựng nhà là của một mình chị bỏ ra. Hiện nhà đất trên chị và chồng chị là anh Bùi Văn H đang quản lý, sinh sống và sử dụng, không liên quan đến bất kỳ ai.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên, phía nguyên đơn không nhất trí với quan điểm về việc trả nợ dân của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội gửi văn bản thể hiện quan điểm:

- Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký đã tuân theo pháp luật về trình tự thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án đúng thời hạn, xác định đúng tư cách của đương sự, Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét 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 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 nội dung:

[1] Về Hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng tín dụng số: 4634702.22 ngày 15/6/2022 và Khế ước nhận nợ kèm theo giữa Ngân hàng TMCP Q (A) ký kết với chị Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm 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 chị là Nguyễn Thị H thừa nhận chị 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 chị Hoàn không trả được nợ. Do đó, Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án buộc chị Nguyễn Thị H 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 suất 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 Q (A) áp dụng **thời điểm cao nhất là 15.4%**, thấp nhất là 10,10%/năm là phù hợp với thỏa thuận về lãi suất trong 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 18/7/2023 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 công chứng số 1814, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hằng, thành phố Hà Nội công chứng ngày 15/06/2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (A) với bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H 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 và cam kết thế chấp của bên thế chấp. 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 chị Nguyễn Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Q (A) hoặc không có thỏa thuận khác giữa các bên thì Ngân hàng TMCP Q (A) được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 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.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Huấn trình bày tài sản là ngôi nhà được xây trên thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng là tài sản của anh và đã được chị Hoàn thế chấp theo quyền sử dụng đất cho ngân hàng, anh có yêu cầu được xem xét tài sản này vì anh không thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q. Về khoản nợ của chị Hoàn anh cũng đề nghị ngân hàng giãn thời hạn cho chị Hoàn có cơ hội trả được nợ. Căn cứ theo 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 thì: Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất đã thế chấp thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chứng minh được đang là chủ sở hữu của các tài sản đó có quyền thỏa thuận với ngân hàng, nếu không có thỏa thuận khác với ngân hàng thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và dành quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho người liên quan đối với bên thế chấp khi họ có đủ điều kiện và có yêu cầu.

Trường hợp phải kê biên tài sản bảo đảm thì chị Hoàn, anh Huấn và những người đang sinh sống, quản lý trên tài sản bảo đảm (nếu có) có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo việc thi hành án và phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp khi phát mại, tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng TMCP Q (A) thì 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 sơ 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 Q (A) đối với chị Nguyễn Thị H.

Buộc chị Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q (A) theo Hợp đồng tín dụng số: 4634702.22 ngày 15/6/2022 tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2023 là: **1.033.074.327 đồng** (một tỷ không trăm ba ba triệu, không trăm bảy bốn nghìn, ba trăm hai bảy đồng), trong đó nợ gốc là 893.122.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 36.112.121 đồng và nợ lãi quá hạn là 103.840.206 đồng.

Chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q (A) theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Q (A) hoặc hai bên không có sự thỏa thuận khác thì Ngân hàng TMCP Q (A) 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: 627B, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã T, huyện M, 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: CR 793022, số vào sổ cấp GCN: CSMĐ 07228 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2019 đứng tên ông Bùi Văn H. Ngày 10/06/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị H theo hồ sơ số 1285BD”. Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho A. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của chị Nguyễn Thị H đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho A (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 1814, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hằng, thành phố Hà Nội công chứng ngày 15/06/2022).

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của chị Nguyễn Thị H thì chị Nguyễn Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q (A) 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 đó có quyền thỏa thuận với ngân hàng, nếu không có thỏa thuận khác với ngân hàng thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và dành quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho người liên quan đối với bên thế chấp khi họ có đủ điều kiện và có yêu cầu.

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 chị Nguyễn Thị H thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q (A) 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: Chị Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: **42.992.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm **19.900.000** đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0039244 ngày 13/3/2023 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, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của 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. 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 tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

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

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

Bùi Thị Hồng