

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 07/5/2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
hợp đồng thế chấp tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hà.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Thùy Liễu và bà Phạm Thị Lan.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLST-DS ngày 26/11/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐST-DS ngày 26/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2021/QĐ-ST ngày 16/4/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng H;** Địa chỉ trụ sở: 25Bis Nguyễn Thị Minh K, Quận x, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Anh Trương Mậu Kh- Chuyên viên quan hệ khách hàng- Ngân hàng H Hải Dương; Anh Phạm Hoàng M- Chuyên viên xử lý nợ- Trung tâm xử lý nợ miền Bắc-Ngân hàng H; ông Phan Lạc M1- Chuyên viên xử lý nợ- Trung tâm xử lý nợ miền Bắc-Ngân hàng H; địa chỉ: Số 360 Nguyễn LB, P. TB, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương (Theo văn bản ủy quyền lại số 463/2020/TTXLNMB ngày 22/7/2020 Giấy ủy quyền về việc ủy quyền tham gia tố tụng và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thi hành bản án của Tòa án nhân dân các cấp; và ủy quyền thường xuyên Quyết định số 697/2020/QĐ-TGD ngày 08/4/2020 về việc ủy quyền khởi kiện, tham gia tố tụng và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến bản án, thi hành án, xử lý nợ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

**- Bị đơn:** Anh **Lương Văn H**, sinh năm 1975 và chị **Bùi Thị Kim O**, sinh năm 1976; Điều trú tại: Số 32/39 Khúc TD, P. TB, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

(Có mặt anh Trương Mậu Kh và anh Phạm Hoàng M; vắng mặt anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng H trình bày:*

Ngân hàng H – CN Hải Dương đã cho vợ chồng anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 3766.02/18MB/HĐTD ngày 05/06/2018 và Hợp đồng tín dụng số 3766.01/18MB/HĐTD ngày 05/06/2018, với tổng số tiền vay là 800.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay để sửa chữa nhà và tiêu dùng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng và anh H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3766/18MB/HĐBĐ, ngày 05/6/2018, được công chứng số 1632/2018/HĐTC ngày 05/06/2018 tại Văn phòng công chứng B, TP. Hải Dương, theo đó tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 148,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu 1, phường TB, thành phố Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 0592xx, sổ vào sổ cấp GCN: CH003XX do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 11/04/2018 mang tên ông Lương Văn H. Tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hải Dương, vào ngày 06/6/2018.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng H đã giải ngân cho anh chị Hiền, Oanh tổng số tiền: 800.000.000 đồng thể hiện qua 02 Khế ước nhận nợ sau:

1. Khế ước nhận nợ số 3766.01/18MB/HĐTDĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 07/06/2018: Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng; thời hạn vay: 120 tháng từ ngày 08/06/2018 đến ngày 07/06/2028;

2. Khế ước nhận nợ số 3766.02/18MB/HĐTDĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 07/06/2018: Số tiền giải ngân: 300.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng từ ngày 08/06/2018 đến ngày 07/06/2023;

Về lãi, lãi suất, theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ từng lần thì lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, cố định 06 tháng kể từ bên vay được nhận tiền vay và điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất huy động 13 tháng lĩnh lãi cuối kỳ+ 4.2%/năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả lãi là 10%/năm.

Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ, anh chị H O mới trả cho Ngân hàng H số tiền là 230.548.287 đồng (trong đó: nợ gốc là 128.240.000 đồng, lãi trong hạn là 100.834.894 đồng, lãi quá hạn là 1.473.393 đồng), và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi từ ngày 25/7/2018. Ngân hàng H đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo nợ quá hạn và đề nghị khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ trước hạn nhưng khách hàng không thực hiện.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Ngân hàng H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O phải thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng H tạm tính đến thời điểm ngày 16/4/2021, với tổng số tiền là 822.257.154đ, trong đó nợ gốc là 671.760.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 113.837.971đ, nợ lãi đối với nợ gốc quá hạn 26.334.431đ, lãi chậm trả lãi là 10.324.752đ.

2. Buộc anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H – CN Hà Nội sau ngày 17/4/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng H đề nghị Tòa án cho Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng

*\* Theo lời khai của bị đơn chị Bùi Thị Kim O trình bày:*

Vào năm 2018, chị và chồng là anh Lương Văn H ký hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng H, số tiền vay là 800 triệu đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp, thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất, địa chỉ số 32/39 Khúc TD, phường TB, thành phố Hải Dương, đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên một mình anh Lương Văn H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho vợ chồng chị làm 02 đợt, một đợt là 500 triệu đồng và một đợt là 300 triệu đồng. Anh chị đã nhận đủ số tiền giải ngân là 800 triệu đồng. Tuy nhiên, do dịch bệnh covid-19 và làm ăn khó khăn nên vợ chồng chị mới trả được nợ gốc hơn 100 triệu đồng và tiền lãi hơn 100 triệu đồng, số còn lại chưa trả được. Ngân hàng đã đến đôn đốc nhắc nợ anh chị nhiều lần nhưng vì kinh tế rất khó khăn nên vợ chồng chị vẫn không trả được.

Nhà, đất thế chấp có nguồn gốc của bố mẹ để anh H để lại và đã được cấp GCNQSDĐ, sở hữu nhà đứng tên một mình anh H. Chị đồng ý và không có tranh chấp gì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Hiện, nhà đất đang do chị và anh H quản lý, sử dụng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng chị nhất trí số tiền dư nợ mà ngân hàng khởi kiện, đồng ý trả nợ gốc nhưng xin thời gian giãn nợ. Về nợ lãi, vợ chồng chị xin được miễn toàn bộ. Do anh chị không có chỗ ở nào khác và đề nghị giãn nợ để thu xếp trả nợ nên vợ chồng chị không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng.

Anh Lương Văn H vẫn sinh sống cùng với chị ở địa chỉ nhà, đất nói trên. Các văn bản tố tụng của Tòa án chị đã được nhận và cam đoan đã giao, thông báo ngay cho anh H biết, nhưng anh H không có quan điểm trình bày bằng văn bản gửi

đến Tòa án. Vì không thu xếp được công việc nên vợ chồng chị không đến Tòa án làm việc, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

\*Xác nhận của khu dân cư số 1, phường TB thể hiện: Vợ chồng anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O hiện đều cư trú, có mặt ở địa chỉ số 32/39 Khúc TD, phường TB, thành phố Hải Dương.

*Tại phiên tòa:*

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày, tính đến thời điểm xét xử hết ngày 07/5/2021 buộc bị đơn trả cho ngân hàng tổng số tiền 826.357.741đ, trong đó: nợ gốc 671.760.000đ, nợ lãi trong hạn 116.957.560đ, nợ lãi quá hạn 28.032.168đ, nợ lãi chậm trả lãi 9.608.013đ. Tiền lãi chậm trả lãi được tính trên số tiền lãi trong hạn chậm trả.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa tiến hành thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định tại BLTTDS. Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về trình tự tại phiên tòa sơ thẩm của BLTTDS. Nguyên đơn chấp hành, bị đơn không chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 68,70,72 BLTTDS. Ý kiến về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các quy định của pháp luật, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, nợ lãi chậm trả lãi, lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ, cũng như chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi bị đơn không trả được nợ. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

- Ngân hàng H khởi kiện anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O hiện đều cư trú ở địa chỉ số 32/39 Khúc TD, phường TB, thành phố Hải Dương, liên quan đến nghĩa vụ thanh toán nợ vay và xử lý tài sản thế chấp phát sinh trên cơ sở hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, mục đích cho vay tiêu dùng. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là dân sự, tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và có ý kiến xin xét xử vắng mặt. Nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228 BLTTDS.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện trả nợ gốc và lãi:

[2.1.1]. Hợp đồng tín dụng số 3766.01/18MB/HĐTD ngày 05/06/2018, Hợp đồng tín dụng số 3766.02/18MB/HĐTD ngày 05/06/2018 và 02 Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3766.01/18MB/HĐTDĐNGN-KUNN/CN/01, số 3766.02/18MB/HĐTDĐNGN-KUNN/CN/01, đều ngày 07/06/2018, giữa bên cho vay Ngân hàng H và bên vay anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O là tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng H đã thực hiện đúng cam kết, giải ngân đủ số tiền vay cho anh H chị O là 800.000.000đ. Theo khế ước nhận nợ thì bên vay có trách nhiệm trả định kỳ gốc, lãi vào ngày 25 hàng tháng. Tuy nhiên, sau khi được giải ngân, anh H, chị O mới trả cho Ngân hàng H được số tiền là 230.548.287 đồng (trong đó: nợ gốc là 128.240.000 đồng, lãi trong hạn là 100.834.894 đồng, lãi quá hạn là 1.473.393 đồng) và thường xuyên trả nợ không đúng kỳ hạn. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/7/2018, anh H, chị O đã vi phạm, không trả được nợ đúng hạn. Sau ngày 27/11/2019 cho đến nay, anh H chị O không trả được thêm bất cứ khoản nợ gốc, lãi nào. Ngân hàng đã chuyển món vay sang nợ quá hạn và thông báo yêu cầu anh H, chị O thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn. Các bên lập nhiều biên bản làm việc xác nhận số nợ gốc, lãi, lần lập gần đây nhất là ngày 27/12/2019.

Hiện ngân hàng khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán tổng số nợ tạm tính đến thời điểm xét xử hết ngày 07/5/2021 là 826.357.741đ, trong đó: nợ gốc 671.760.000đ, nợ lãi trong hạn 116.957.560đ, nợ lãi quá hạn 28.032.168đ, nợ lãi chậm trả lãi 9.608.013đ.

Riêng đối với lãi chậm trả lãi mà ngân hàng yêu cầu được tính khi bị đơn không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ (nợ lãi trong hạn chậm trả), với lãi suất là 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 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; điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, nên có căn cứ chấp nhận tiền lãi chậm trả lãi của nguyên đơn.

Nay, quan điểm của bị đơn (chị O) đồng ý số liệu dư nợ nói trên, nhất trí trả nợ gốc cho ngân hàng, còn tiền lãi xin được miễn toàn bộ. Tuy nhiên, ngân hàng không đồng ý miễn giảm lãi cho bị đơn.

Như vậy, khi đến hạn thanh toán trả nợ gốc và lãi, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ, vi phạm hợp đồng tín dụng. Ngân hàng khởi kiện thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, lãi, lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ nói trên là có căn cứ được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3766/18MB/HĐBĐ, ngày 05/6/2018, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hợp đồng này được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tài sản thế chấp mà các bên thỏa thuận là toàn bộ Quyền sử dụng đất, nhà ở hai tầng và các công trình tài sản khác gắn liền với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 148,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 1, phường TB, thành phố Hải Dương, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 0592xx, sổ vào sổ cấp GCN: CH003XX do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 11/04/2018 mang tên anh Lương Văn H. Tài sản này để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay gồm gốc, lãi, phí, phạt, các khoản khác, theo 02 hợp đồng tín dụng số 3766.02/18MB/HĐTD, số 3766.01/18MB/HĐTD, đều ngày 05/06/2018.

Nay các đương sự đều không tranh chấp về điều khoản của hợp đồng, thống nhất về tài sản bảo đảm, phạm vi bảo đảm, nghĩa vụ bảo đảm, không tranh chấp gì tài sản thế chấp. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của hợp đồng thế chấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả được nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng, nếu thiếu thì bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho bị đơn.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ:** Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429, điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 175 Luật đất đai; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày

22/02/2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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.

## **2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H**

2.1. Buộc anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O phải thanh toán cho Ngân hàng H tính đến thời điểm xét xử (hết ngày 07/5/2021) **tổng số tiền là 826.357.741đ** (*Tám trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi một đồng*), trong đó: nợ gốc 671.760.000đ, nợ lãi trong hạn 116.957.560đ, nợ lãi quá hạn 28.032.168đ, nợ lãi chậm trả lãi 9.608.013đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/5/2021) cho đến khi thi hành án xong, anh H và chị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với khoản vay nêu trên, Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất, nhà ở hai tầng và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 148,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 1, phường TB, thành phố Hải Dương, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 0592xx, sổ vào sổ cấp GCN: CH003XX do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 11/04/2018, mang tên anh Lương Văn H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3766/18MB/HĐBĐ, được công chứng số 1632/2018/HĐTC ngày 05/06/2018 tại Văn phòng công chứng B, TP. Hải Dương.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh H, chị O đối với Ngân hàng H. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh H, chị O vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng H, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho anh H, chị O.

## **3. Về án phí:**

- Buộc anh Lương Văn H và chị Bùi Thị Kim O phải chịu số tiền 36.790.732đ (*Ba mươi sáu triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.468.000đ (*Mười sáu triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng*) do đại diện của Ngân hàng H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0004899 ngày 23/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

#### **4. Quyền kháng cáo:**

Nguyên đơn (có mặt tại phiên tòa) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn (vắng mặt tại phiên tòa) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP. Hải Dương;
- Chi Cục THADS TP.Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa;
- Lưu HS.

**Vũ Thị Hà**