

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **100/2022/KDTM-ST**

Ngày: 31/5/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Lâm Bình**.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Mai**

Ông **Nguyễn Hữu Độ**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Đăng Hùng** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Việt Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 31/5/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 218/2021/TLST-KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐXXST-KDTM ngày 09/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2022/QĐST-KDTM ngày 24/5/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 02 phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn D** - Tổng giám đốc.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông **Trần Văn E** - Phó Giám đốc Ngân hàng A- Chi nhánh Đông Anh.

Bị đơn: 1. Chị **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1992.

2. Anh **Nguyễn Xuân C**, sinh năm 1984.

Đều có địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Thoa**, sinh năm 1960.

2. Anh **Nguyễn Hữu Lộc**, sinh năm 2000.

Đều có địa chỉ: Thôn X1, xã Y1, huyện Z1, Thành phố Hà Nội.

Vắng mặt: Tất cả các đương sự (Ông E có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 15/11/2018, Ngân hàng A- Chi nhánh Đông Anh và chị Nguyễn Thị B (Còn là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân C) đã ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201806276 với các nội dung cơ bản sau:

- Hạn mức cấp tín dụng: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng;

- Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh gỗ;

Thời hạn của Hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.

Phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi thực hiện theo từng giấy nhận nợ.

- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/lần nhưng không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của A, quy định lãi suất cho vay của A- Chi nhánh Đông Anh trong từng thời kỳ;

- Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 9%/năm; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn;

Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng, A Chi nhánh Đông Anh đã nhiều lần giải ngân cho chị B với tổng số tiền là **2.000.000.000** đồng theo 04 Giấy nhận nợ. Tiếp đó ngày 19/7/2019, hai bên ký tiếp Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng để gia hạn thời hạn trả gốc, lãi của tất cả các Giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 01/02/2019: Số tiền giải ngân 940.000.000, đến hạn trả nợ ngày 01/8/2019, gia hạn trả nợ đến ngày 31/7/2020.

+ Giấy nhận nợ ngày 02/4/2019: Số tiền giải ngân 215.000.000, đến hạn trả nợ ngày 02/10/2019, gia hạn trả nợ đến ngày 01/10/2020.

+ Giấy nhận nợ ngày 20/5/2019: Số tiền giải ngân 145.000.000, đến hạn trả nợ ngày 20/11/2019, gia hạn trả nợ đến ngày 19/11/2020.

+ Giấy nhận nợ ngày 03/6/2019: Số tiền giải ngân 700.000.000, đến hạn trả nợ ngày 03/12/2019, gia hạn trả nợ đến ngày 02/12/2020.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên của chị B, anh C là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 2TB, địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 197293 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 06/3/2013 cho bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277/2015/HĐTC ngày 09/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng Hà Anh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ở trên, chị B, anh C đã vi phạm hợp đồng (Chậm trả gốc và lãi vay). Ngân hàng đã phải nhiều lần thông báo, đôn đốc chị B, anh C thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng khách hàng vẫn vi phạm, chỉ thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ lãi.

Tính đến thời điểm hết ngày 31/5/2022, chị B, anh C còn nợ Ngân hàng A số tiền sau:

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 251.074.110 đồng;

+ Lãi quá hạn: 451.889.384 đồng;

Tổng cộng **2.702.963.494** đồng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu:

- Bị đơn có nghĩa vụ trả nợ tạm tính đến hết ngày 31/5/2022 cho Ngân hàng tổng số tiền: **2.702.963.494** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/6/2022 cho đến khi

Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ theo mức lãi suất đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đã ký kết.

- Nếu bị đơn không trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 2TB, địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 197293 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 06/3/2013 cho bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc.

- Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

* Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như các phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa:

* Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và xác định vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu khởi kiện.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền nợ tính đến hết ngày 31/5/2022 là:

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 251.074.110 đồng;

+ Lãi quá hạn: 451.889.384 đồng;

Tổng cộng **2.702.963.494** đồng.

Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đã ký kết kể từ ngày 01/6/2022 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 2TB, địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

- Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay là để sản xuất kinh doanh, cả

nguyên đơn và bị đơn đều có đăng ký kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại địa bàn huyện Đông Anh. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đối với các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Giấy triệu tập cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng; Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201806276 ngày 15/11/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277/2015/HĐTC ngày 09/7/2014:

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Ngân hàng A là pháp nhân được thành lập hợp pháp và hoạt động trong các lĩnh vực theo Giấy phép thành lập và hoạt động, trong đó có hoạt động cấp tín dụng. Chị Nguyễn Thị B, bà Nghiêm Thị Thoa đều có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết các hợp đồng. Vì vậy, các hợp đồng hợp pháp về chủ thể.

- Về hình thức: Các hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đã ký tên, đóng dấu xác nhận, hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên các hợp đồng hợp pháp về hình thức.

- Về nội dung: Các thỏa thuận thể hiện trong các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên xác định hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nội dung các hợp đồng là hợp pháp.

[3] Về nghĩa vụ trả gốc và lãi: Có căn cứ để khẳng định: Nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201806276 ngày 15/11/2018 là giải ngân cho bị đơn đầy đủ số tiền 2.000.000.000 đồng theo 04 Giấy nhận nợ vào các ngày 01/02/2019, 02/4/2019, 20/5/2019 và 03/6/2019. Thời hạn trả nợ theo các Giấy nhận nợ sau cùng chậm nhất đến ngày **02/12/2020**, tuy nhiên đã quá thời hạn trên, bị đơn chưa trả được nợ. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên theo Điều 5, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng, nguyên đơn có căn cứ yêu cầu tạm dừng, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ, chuyển các khoản nợ gốc sang quá hạn từ ngày liền sau của ngày bị đơn phải thanh toán nợ cho nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- Về yêu cầu trả tiền nợ gốc và nợ lãi, phạt: Xét thấy, sự thỏa thuận về điều kiện thu hồi nợ, về tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của các bên là không vi phạm pháp luật. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ cần được chấp nhận. Tiền lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu là 9%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn

được tính trên số tiền gốc chưa trả theo đúng thỏa thuận của các bên tại Điều 7 Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Như vậy, xác định số tiền chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C phải trả cho Ngân hàng A tính đến hết ngày 31/5/2022 là:

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 251.074.110 đồng;

+ Lãi quá hạn: 451.889.384 đồng;

Tổng cộng **2.702.963.494** đồng (Hai tỷ, bảy trăm linh hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm chín mươi bốn) đồng.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà Nghiêm Thị Thoa (Là đại diện cho anh Nguyễn Hữu Lộc tại thời điểm ký hợp đồng) đã dùng tài sản hợp pháp của mình là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 2TB, địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 197293 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 06/3/2013 cho bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C. Tại Điều 5 của Hợp đồng này, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022 thể hiện: Các tài sản gắn liền với thửa đất trên hiện nay bao gồm bao gồm: Nhà ở cấp 4 lợp ngói ta làm từ rất lâu trước khi thế chấp; khu phụ 01 tầng; mái lợp tôn khung sắt hình thành sau khi thế chấp. Trong các tài sản này, chỉ có ngôi nhà ở cấp 4 lợp ngói ta được thể hiện trong hợp đồng thế chấp và thuộc tài sản thế chấp tại Điều 8.3.3. Còn lại các tài sản khu phụ 01 tầng; mái lợp tôn khung sắt không được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc, không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp nhưng hiện nay gia đình bà Thoa đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ được giải quyết theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nội dung điều luật quy định như sau:

Điều 19. Bổ sung Khoản 3 và Khoản 4 Điều 68 như sau:

“3. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Tại Điều 8.2.5 của Hợp đồng thế chấp, các bên đều thống nhất: Mọi công trình do bên thế chấp có từ trước khi thế chấp, cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Do đó, các tài sản trên đất hiện nay gồm Nhà ở cấp 4 lợp ngói ta; khu phụ 01 tầng; mái lợp tôn khung sắt đều thuộc tài sản thế chấp và sẽ bị xử lý theo Hợp đồng.

Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền

sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ cần chấp nhận.

Cũng tại Điều 5.3 của Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận: “*Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (Nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của Bên B cho Bên A; phần còn dư sẽ trả lại cho bên B; nếu còn thiếu thì Bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ với Bên A.*” Đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ gốc, lãi, lãi phát sinh ở trên thì chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 117; 307; 317; 323; 353; 463; 466 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

2. Buộc chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến hết ngày 31/5/2022 là:

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 251.074.110 đồng;

+ Lãi quá hạn: 451.889.384 đồng;

Tổng cộng **2.702.963.494** đồng (Hai tỷ, bảy trăm linh hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm chín mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Là ngày 01/6/2022), chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C vẫn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201806276 ngày 15/11/2018 và 04 Giấy nhận nợ vào các ngày 01/02/2019, 02/4/2019, 20/5/2019, 03/6/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp chị B, anh C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 2TB, địa chỉ: Thôn Thiết Bình, xã Vân Hà, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 197293 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 06/3/2013 cho bà Nghiêm Thị Thoa và anh Nguyễn Hữu Lộc.

Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (Nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của bị đơn cho nguyên đơn; phần còn dư sẽ trả lại cho bị đơn; nếu còn thiếu thì bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ gốc, lãi, lãi phát sinh còn thiếu cho nguyên đơn.

3. Về án phí: Chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Xuân C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **86.059.000** (Tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi chín nghìn) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **39.730.000** (Ba mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi nghìn) đồng theo Biên lai số **45613** ngày 19/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

4. Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

(Đã ký)

Nguyễn Lâm Bình