

Bản án số: 04/2021/DS - ST

Ngày: 27-4-2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA – TP. HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Viết Côi và ông Nguyễn Hạ Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hoà tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Khuyển - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2020/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2021/QĐST- DS ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S(S)

Địa chỉ: 266-268 N, phường T , quận B , TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Ái L1 (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 75/2020/GUQ-CNHĐ ngày 24/6/2020)

*** Bị đơn:** + Anh Phan Tiến T– sinh năm 1983 (vắng mặt)

+ Chị Phạm Thị L – sinh năm 1980 (vắng mặt)

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Mai Thị T1 – sinh năm 1963 (vắng mặt)

+ Cháu Phan Thị Mỹ T2 – sinh ngày 14/12/2003 (vắng mặt)

(Người đại diện hợp pháp cho cháu T2 là anh Trịnh, chị L)

Đều có HKTT: Thôn Y, xã T3, huyện Ứng Hoà, TP Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các buổi làm việc tại Tòa nguyên đơn T bày: Ngày 06/9/2018, vợ chồng anh Phan Tiến T và chị Phạm Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1824900087 và phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S(S) – chi nhánh G – phòng giao dịch

V (nay là phòng giao dịch V – chi nhánh H) với số tiền vay là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: vay sửa chữa nhà. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức giải ngân: chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt. Sau đó S đã giải ngân cho anh T, chị L số tiền là 500.000.000đ theo Giấy nhận nợ số: LD1824900087 ngày 07/9/2018. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn quy định về lãi suất vay, thay đổi lãi suất vay, bảo đảm tiền vay....

Để bảo đảm khoản vay trên anh T, chị L đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 28 tại thôn Y, xã T3, huyện Ứng Hòa, 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 BO 175827, số vào sổ cấp GCN: CH00422 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/5/2013 mang tên hộ ông Phan Công T5. Ngày 20/6/2018 đã được đính chính mang tên ông Phan Tiến T. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: LD1824900087/HĐTC số công chứng: 3862.2018/HĐTC; Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện U, TP Hà Nội ngày 07/9/2018.

Trong quá T thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, anh T, chị L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho S nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 15/6/2019. Tính đến nay, anh T, chị L đã thanh toán cho S tổng số tiền là 104.261.848 đ (trong đó nợ gốc là 61.670.000 và nợ lãi là 42.591.848đ).

Sau đó, S đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở anh T, chị L thanh toán trả tiền cho S nhưng anh T, chị L vẫn không thanh toán.

Tính đến ngày 12/3/2021, tổng số tiền anh T, chị L còn nợ S số tiền là: 547.498.315 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn ba trăm mười lăm đồng), cụ thể như sau:

Nợ gốc	: 438.330.000 đồng
Nợ lãi trong hạn	: 96.209.646 đồng
Nợ lãi quá hạn	: 12.958.670 đồng
Nợ lãi chậm trả	: 8.761.816 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, S đã đôn đốc, tạo điều kiện cho anh T, chị L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S, tuy nhiên anh chị đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của S. Vì vậy S kính đề nghị Quý Tòa giải quyết tranh chấp như sau:

+ Buộc anh Phan Tiến T và chị Phạm Thị L phải trả S số tiền tạm tính đến ngày 12/3/2021 tổng cộng là: 547.498.315 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn ba trăm mười lăm đồng)

+ Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày anh T, chị L thanh toán toàn bộ khoản vay.

+ Trường hợp anh T, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên S được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên.

+ 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 vợ chồng anh T, chị L đối với S. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T, chị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho S.

Bị đơn ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L không có ý kiến, đề nghị gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Mai Thị T1 T bày: bà là mẹ đẻ anh Phan Tiến T. Việc anh T, chị L vay tiền của Ngân hàng cụ thể như thế nào thì bà không biết. Xong toàn bộ tài sản mà anh chị dùng để thế chấp là của vợ chồng bà tặng cho. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, bà không có ý kiến gì. Hiện tại tài sản thế chấp gồm có bà và vợ chồng, con anh T thường xuyên sinh sống, không cho ai thuê, ai mượn, ai ở nhờ. Từ khi thế chấp cho đến nay không có thay đổi gì. Do hoàn cảnh kinh tế của vợ chồng anh T gặp khó khăn, bà đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi và tiền gốc thì cho anh chị trả dần. Bà xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, phiên tòa xét xử cho đến khi vụ án kết thúc.

Tại phiên tòa ngày hôm nay: bị đơn, người liên quan vắng mặt; nguyên đơn có thay đổi về số tiền mà bị đơn đã thanh toán là tiền gốc đã trả: 100.008.000đ, lãi đã trả là 42.591.848đ; yêu cầu số tiền tính đến ngày 27/4/2021 là đề nghị Tòa giải quyết buộc ông T, bà L phải thanh toán cho S là tiền nợ gốc 399.992.000 đồng, lãi trong hạn: 101.686.118 đồng, lãi quá hạn 14.565.415 đồng, lãi chậm trả: 9.986.752 đ tổng là 526.230.285 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng*) ngoài ra vẫn giữ nguyên các nội dung khởi kiện khác và không xuất T thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm: Quá T giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được T bày quan điểm, tiến hành hòa giải theo đúng quy định. Hội đồng tiến hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và hướng xử lý tài sản như nguyên đơn T bày. Bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ^đọc thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của các đ^đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thực hiện tố tụng của Tòa án:

Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP Syêu cầu ông Phan Tiến T, bà Phạm Thị L phải thanh toán tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ hai bên đã ký kết; đồng thời trường hợp ông T, bà L không thanh toán tiền cho S thì S có quyền có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Phan Tiến T, bà Phạm Thị L có đăng ký nơi cư trú là: Thôn Y, xã T3, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về chứng cứ: Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 27/11/2020 và ngày 15/3/2021 đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập; không có ý kiến nào phản đối về chứng cứ. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết, đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 của BLTTDS.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/4/2021, đến phiên tòa hôm nay vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau: Ngày 06/9/2018, vợ chồng ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1824900087 và phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung để vay vốn tại S với số tiền vay là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: vay sửa chữa nhà. Sau đó S đã giải ngân cho ông T, bà L số tiền là 500.000.000đ theo Giấy nhận nợ số: LD1824900087 ngày 07/9/2018. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn quy định về lãi suất vay, thay đổi lãi suất vay, thời hạn vay, bảo đảm tiền vay.... Để bảo đảm khoản vay ông T, bà L đã thế chấp một bất động sản thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3862.2018/HĐTC; Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 07/9/2018.

Trong quá T thực hiện Hợp đồng, ông T, bà L đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết. Khoản nợ của ông T, bà L đã bị chuyển nợ quá hạn. Vì vậy, S có đơn khởi kiện ông T, bà L đến Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa để giải quyết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc, lãi cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết.

Việc ký Hợp đồng tín dụng số: LD1824900087 ngày 06/9/2018 giữa ông T, bà L với S với số tiền vay vốn là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau khi ký kết Hợp đồng, S đã thực hiện giải ngân cho ông T, bà L 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số: LD1824900087 ngày 07/9/2018. Hợp đồng tín dụng giữa S và ông T, bà L trên cơ sở tự nguyện, bảo đảm các quy định của pháp luật. Trong quá T thực hiện Hợp đồng ông T, bà L đã trả được tổng số tiền là 142.599.848 đ (trong đó nợ gốc là 100.008.000 và nợ lãi là 42.591.848đ) cho S nhưng sau đó ông T, bà L vi phạm thời hạn thanh toán nên S nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng ông T, bà L vẫn không trả toàn bộ gốc và lãi. Do vi phạm Hợp đồng S yêu cầu ông T, bà L phải trả số tiền gốc là có căn cứ.

Tại mục 6 của Hợp đồng tín dụng và mục 2 của Phụ lục các điều khoản chung có quy định về lãi suất. Việc thỏa thuận về lãi suất giữa ông T, bà L với S là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”. S yêu cầu ông T, bà L phải thanh toán tiền nợ lãi, lãi quá hạn, lãi phạt là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của S, cụ thể buộc ông T, bà L phải thanh toán trả S số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/4/2021 tiền gốc là: 399.992.000 đồng, lãi trong hạn: 101.686.118 đồng, lãi quá hạn 14.565.415 đồng, lãi phạt: 9.986.752 đ tổng là 526.230.285 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng*). Buộc ông T, bà L phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cũng như Giấy nhận nợ kể từ ngày 07/9/2018 (Có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ của S) cho đến khi thanh toán hết dư nợ gốc.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm thì thấy:

Khi ký kết Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận biện pháp bảo đảm cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 28 tại thôn Y, xã T3, huyện Ứng Hòa, 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 BO 175827, sổ vào sổ cấp GCN: CH00422 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/5/2013 mang tên hộ ông Phan Công Trện. Ngày 20/6/2018 đã được đính chính mang tên ông Phan Tiến T. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: LD1824900087/HĐTC số công chứng: 3862.2018/HĐTC; Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 07/9/2018.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất có xây 01 nhà một tầng, đổ trần bê tông và 01 dãy nhà tạm đã xuống cấp, diện tích còn lại là sân được đổ trãi xi măng. Hiện tại có bà Mai Thị T1 là mẹ anh T, anh Phan Tiến T, chị Phạm Thị L và cháu Phan Thị Mỹ T2 (con anh T, chị L) thường xuyên sinh sống. Ngoài ra, không cho ai thuê, ai mượn, ai ở nhờ; thửa đất không có tranh chấp với các hộ liền kề hay với bất kỳ ai. Từ khi thế chấp không có biến động gì.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết và công chứng tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3862.2018/HĐTC; Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của S: S được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên khi ông T, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho S thì ông T, bà L có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho S. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

[4] Về chi phí tố tụng: S tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng; các đương sự không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 146; Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 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 ông Phan Tiến T, bà Phạm Thị L phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 25.049.000đ S không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.600.000đ.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271 và 273 của BLTTDS năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147; Điều 244; Điều 227, Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 275; Điều 463, 466, 468; 357; 292, 293, 295, 298, 299; 317, 318, 319, 320, 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn với ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L.

2. Buộc ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L phải có nghĩa vụ trả cho S, số tiền tính đến ngày xét xử - ngày 27/4/2021 là: 526.230.285 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng*) trong đó tiền nợ gốc là: 399.992.000 đồng, tiền lãi là: 126.238.285 đồng.

Kể từ ngày 28/4/2021, ông T, bà L phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: LD1824900087 ngày 06/9/2018 đính kèm phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung và Giấy nhận nợ số: LD1824900087 ngày 07/9/2018, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của S theo từng thời kỳ nhưng không được trái quy định pháp luật.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L không trả được số tiền nợ trên và lãi phát sinh cho S thì S có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp cụ thể: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 28 tại thôn Y, xã T3, huyện Ứng Hòa, 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 BO 175827, số vào sổ cấp GCN: CH00422 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/5/2013 mang tên hộ ông Phan Công Trăn. Ngày 20/6/2018 đã được đính chính mang tên ông Phan Tiến T. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: LD1824900087/HĐTC số công chứng: 3862.2018/HĐTC; Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 07/9/2018.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho S thì ông T, bà L có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho S. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Trường hợp Bản án này 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.

4. Về án phí: Buộc ông Phan Tiến T và bà Phạm Thị L phải nộp: 25.049.000đ (*Hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền: 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) - tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009871 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội ;
- VKSND huyện Ứng Hòa;
- Chi cục THADS Ứng Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hs; V/P./.

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

Bùi Thanh Minh