

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NAM SÁCH
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST

Ngày: 20/02/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Kim Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên và bà Trịnh Thị Ngọc.

- **Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:** Ông Đặng Đức Cường - Thư ký
Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách - Hải Dương tham gia phiên toà:** Ông Phùng Văn Huân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2024/TLST- KDTM, ngày 07/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXX-ST ngày 26/12/2024, Quyết định hoãn phiên toà số 01/2025/QĐST - KDTM ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H**
(tên gọi tắt: H2)

Địa chỉ: B Bis N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Duy K - Giám đốc Chi nhánh H3.

Những người đại diện theo uỷ quyền lại của ông K:

+ Ông Phạm Tiến H - Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân - H2 Phòng G.

Địa chỉ: Số B T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Đỗ Đức T1 - Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Miền B - H2.

Địa chỉ: Tầng C, số A N, phường H, quận T, thành phố Hà Nội.

+ Ông Hà Ngọc Q - Phó Giám đốc phụ trách - H2.

Địa chỉ: Số B T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

(Theo Quyết định số 3385/2024/QĐ-TGD và Văn bản ủy quyền số 10/2024/HDBank, ngày 14/10/2024).

2. Bị đơn: Ông Trần Quang H1, sinh năm 1960 và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1962;

Đều địa chỉ: Thôn L, xã Q, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Quang H1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn L, xã Q, huyện N, tỉnh Hải Dương. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024).

Ông H và ông H1 có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2024, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/7/2022, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi Nhánh H3 và vợ chồng bà Đỗ Thị N, ông Trần Quang H1 đã ký kết Hợp Đồng Tín dụng hạn mức số 21016/22MB/HĐTD, cùng đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, tổng số tiền vay là 2.500.000.000đ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng kim khí các loại. Thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông H1, bà N đã ký kết với phía ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022 (Số công chứng 4176/2022/HĐTC, Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/07/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N - tỉnh Hải Dương) và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 21016.01/22MB/HĐBĐ ngày 27/7/2022, để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 889; tờ bản đồ số: 07; diện tích: 128m²; địa chỉ: xã T (nay là xã Q), huyện N, tỉnh Hải Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 992470, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00106 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 21/6/2018 mang tên Đỗ Thị N và Trần Quang H1. Sau đó, ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng bà N, ông H1 vay số tiền 2.500.000.000đ.

Khi hết thời hạn vay, phía vợ chồng ông H1, bà N đã đề nghị tăng hạn mức cho vay lên 2.800.000.000đ. Ngân hàng đã đồng ý theo đề nghị của vợ chồng ông H1, bà N. Hai bên đã ký thêm Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 21016/22MB/HĐTD/PL01 ngày 25/7/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 21016/22MB/HĐTD/PL01, ngày 25/7/2023 sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 21016/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 27/7/2023. Hai bên thống

nhất số tiền vay là 2.800.000.000đ; thời hạn vay 12 tháng từ ngày 28/7/2023 đến ngày 27/7/2024. Kỳ hạn trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất vay thời điểm giải ngân là 13%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định của H2; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm. Sau đó, Ngân hàng đã chuyển tiền vay cho vợ chồng ông H1 bằng hình thức chuyển khoản cho phía ông H1, bà N 2.800.000.000đ vào ngày 27/7/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng (theo khoản vay 2.800.000.000đ), bị đơn mới thanh toán được tiền lãi trong hạn là 198.135.416đ, tiền lãi quá hạn và là lãi phạt chậm trả lãi là 3.029.594đ. Đến hạn trả nợ, bị đơn không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ dẫn đến khoản nợ vay chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã có Thông báo gửi bị đơn yêu cầu thanh toán khoản nợ đến hạn và quá hạn. Sau đó, nhiều lần Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu bị đơn trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bị đơn đều không thực hiện theo yêu cầu. Nay ngân hàng xác định phía ông H1, bà N còn nợ ngân hàng H2, tạm tính đến ngày 20/02/2025 là 3.298.772.370đ. Trong đó, nợ gốc là 2.800.000.000đ; lãi trong hạn là 175.200.475đ; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 323.571.895đ. Phía ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi phía ông H1 bà N còn nợ ngân hàng. Trường hợp ông H1, bà N không trả, hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị tòa án tuyên ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm của ông H1, bà N để trả nợ theo quy định pháp luật.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ý kiến tại các buổi làm việc của ông H1, bà N đều trình bày:* Xác định vợ chồng ông H1, bà N còn nợ Ngân hàng H2 số tiền gốc là 2.800.000.000đ và số tiền lãi như phía đại diện ngân hàng cung cấp là đúng. Phía ông H1, bà N xác định do điều kiện kinh tế gia đình hiện nay đang gặp khó khăn, ông bà đề nghị phía Ngân hàng H2 miễn, giảm lãi cho vợ chồng ông bà và kéo dài thời hạn trả nợ cho ông bà để ông bà tìm người mua đất để trả nợ cho ngân hàng. Ông H1, bà N cũng xác định tài sản bảo đảm của vợ chồng ông H1 và bà N là thửa đất và tài sản trên đất có địa chỉ tại xã T (nay là xã Q), huyện N, tỉnh Hải Dương như trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp ông bà không thanh toán trả được nợ cho Ngân hàng, ông bà cũng nhất đề phía ngân hàng phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- *Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2024 thể hiện tài sản thế chấp không thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản trên đất so với khi thế chấp.*

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm như nội dung nêu trên. Phía bị đơn đề nghị được miễn án phí vì là người cao tuổi.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết, đề nghị: Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325 của Bộ luật dân sự; Luật Thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H. Buộc ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H tổng số tiền tính đến ngày xét xử 20/02/2025 là **3.298.772.370đ**. Trong đó, nợ gốc là **2.800.000.000đ**; lãi trong hạn là **175.200.475đ**; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là **323.571.895đ**.

- Buộc bà Đỗ Thị N, ông Trần Quang H1 tiếp tục 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 sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông H1, bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H1, bà N đối với H2, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H1, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H4 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

- Về chi phí, án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên

tòa, nghe ý kiến của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (tổ chức có đăng ký kinh doanh) khởi kiện yêu cầu ông H1, bà N (có đăng ký kinh doanh) thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Bị đơn cư trú tại thôn L, xã Q, huyện N, tỉnh Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

2.1. Ông H1, bà N ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21016/22MB/HĐTD ngày 27/7/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 21016/22MB/HĐTD/PL01 ngày 25/7/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 21016/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 27/7/2023 với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi Nhánh H3 để vay số tiền là 2.800.000.000đồng. Các hợp đồng được ký kết giữa ông H1, bà N với Ngân hàng H2 phù hợp với các quy định pháp luật. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, cả phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định phía Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông H1, bà N 2.800.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn mới thanh toán trả cho ngân hàng được 198.135.416đ tiền lãi trong hạn và 3.029.594đ tiền lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả lãi. Sau đó, do điều kiện khó khăn nên phía ông H1, bà N không thực hiện được việc trả nợ cho ngân hàng như thỏa thuận đã ký kết. Ông H1, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng. Do vậy, phía nguyên đơn yêu cầu ông H1, bà N phải thanh toán trả toàn bộ khoản nợ gốc, lãi (*gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi trên nợ gốc*) chưa thanh toán là có căn cứ, phù hợp với Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng 2024 nên được chấp nhận.

2.2. Phía ông H1, bà N đề nghị phía ngân hàng miễn, giảm lãi và kéo dài thời hạn trả nợ, tuy nhiên, phía ngân hàng H2 không đồng ý. Do vậy, ông H1 bà N phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng H2 toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết chưa thanh toán. Tính đến ngày xét xử 20/02/2025, tổng tiền ông H1, bà N còn nợ Ngân hàng H2 là 3.298.772.370đ (Trong đó, nợ gốc là 2.800.000.000đ; lãi trong hạn là 175.200.475đ; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 323.571.895đ).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông H1 và bà N phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Để đảm bảo cho khoản vay, ông H1, bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 21016.01/22MB/HĐBĐ ngày 27/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 21016/22MB/HĐTD/PL01, ngày 25/7/2023 sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022 để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 889; tờ bản đồ số: 07; diện tích: 128m²; địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 992470, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00106 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 21/6/2018 mang tên Đỗ Thị N và Trần Quang H1. Các Hợp đồng thế chấp tài sản trên hoàn toàn hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Hiện nay, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không có sự biến động, vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp; giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không có tranh chấp gì. Do vậy, trường hợp ông H1, bà N không thanh toán trả nợ được cho phía H2 thì H2 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự; [Điều 91, Điều 95](#) Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng 2024.

3.2. Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho ông H1, bà N. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì ông H1, bà N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho TMCP phát triển thành phố H cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chi phí không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N buộc phải trả tiền nên phải

chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 BLTTDS; tuy nhiên, ông bà là người cao tuổi và có đề nghị được miễn án phí, căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về chế độ án, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H1 và bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng 2010; Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng 2024; Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật phí và lệ phí; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H (tên gọi tắt là H2).

1.1. Buộc ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H tổng số tiền tính đến ngày xét xử 20/02/2025 là **3.298.772.370đ** (*Ba tỷ hai trăm chín mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm bảy mươi đồng*). Trong đó, nợ gốc là **2.800.000.000đ**; lãi trong hạn là **175.200.475đ**; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là **323.571.895đ**.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21016/22MB/HĐTD ngày 27/7/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 21016/22MB/HĐTD/PL01 ngày 25/7/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số: 21016/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 27/7/2023.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông H1, bà N không thực hiện việc thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý đảm bảo là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 889, tờ bản đồ số 07, diện tích: 128m²; địa chỉ: xã Q (trước là xã T), huyện N, tỉnh Hải Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 992470, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00106 do Ủy ban

nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 21/6/2018 mang tên Đỗ Thị N và Trần Quang H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 21016.01/22MB/HĐBĐ ngày 27/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 21016/22MB/HĐTD/PL01, ngày 25/7/2023 sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 21016/22MB/HĐBĐ, ngày 27/7/2022.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho ông H1, bà N. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì ông H1, bà N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho TMCP phát triển thành phố H cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ.

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Trần Quang H1 và bà Đỗ Thị N.

Trả lại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.870.000đ đồng theo biên lai thu ký hiệu: BLTU/24, số 0000265, ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nam Sách;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Kim Giang