TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỸ ĐỨC, TP HÀ NỘI** * * * * *	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **20/2022**/DS-ST.
Ngày: 08/4/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng tớn dụng giữa ngõn hàng TM CP A với ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa: - Bà Bùi Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân

Ông Nguyễn Đại Đồng

Ông Lê Mạnh Nhanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:

Bà Đinh Thị Thùy Linh- Cán bộ Toà án nhân dân huyện Mỹ Đức.

Đai diện viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP A (VIB)**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, 2 tòa nhà S, số 111A Pasteur phường Bến N, quận A, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền đứng đơn khởi kiện: Ông Trần Thành C: theo giấy ủy quyền số 49313.21 ngày 14/02/2022.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: bà Đỗ Thị Thanh T. Cán bộ của ngân hàng A theo giấy ủy quyền số 00853222 ngày 14/02/2022 của người có thẩm quyền ngân hàng TMCP A.

Bị đơn: Ông **Đào Mạnh H**, sinh năm 1976

Bà **Trần Thị Lan A**, sinh năm 1983.

Đều địa chỉ: Thôn Hà Đ, xã H, huyện M, Thành phố Hà Nội. *Đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có nội dung như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A vay vốn tại vốn tại Ngân hàng TMCP A (VIB) – PGD Mỹ Đình theo Hợp đồng tín dụng số 5.696.18.022.HĐTD ngày 20/12/2018, cụ thể: Số tiền vay: 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươu triệu đồng chẵn); số tiền giải ngân: 460.000.000 (Bốn trăm sáu mươu triệu đồng chẵn) theo Khế ước nhận nợ số 5.696.18.022.KUNN ngày 20/12/2018; mục đích vay: Sửa chữa nhà (bao gồm mua sắm trang thiết bị) tại xã H, huyện M, thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 168 tháng, từ 21/12/2018 đến 20/12/2032; Phương thức giải ngân: Tiền mặt; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10.2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3.4%/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 cộng biên độ 4.4%/năm.

- Phương thức trả nợ: Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.739.000 đồng, dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ; ngày trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả nợ gốc, lãi đầu tiên là 25/01/2019.

Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông H và bà Lan A là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại: Xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 02 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 163776, số vào sổ cấp GCN: 33118 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/07/2011 cho ông Đào Mạnh H. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06824.18, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do

Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 17/12/2018; Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 5.696.18.022.HĐTCSP ngày 20/12/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng đã ký, VIB đã giải ngân cho ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A tổng cộng số tiền là: 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươu triệu đồng chẵn) theo Khế ước nhận nợ số 5.696.18.022.KUNN ngày 20/12/2018.

Tính đến ngày 01/4/2022, ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A đã trả cho VIB tổng cộng số tiền là: **188.267.119 đồng**, cụ thể: Nợ gốc là 64.012.526 đồng, tổng nợ lãi là 123.662.593 đồng.

Kể từ ngày 25/06/2021, ông H và bà Lan A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 01/4/2022, ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A còn nợ VIB số tiền tổng cộng là: **456.901.948 đồng**, cụ thể như sau: Nợ gốc : 395.987.474 đồng; Nợ lãi trong hạn: 16.453.600 đồng; Nợ lãi quá hạn: 44.460.874 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện cho ông H và bà Lan A thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông H và bà Lan A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ VIB và cũng không bàn giao tài sản thế chấp. Vì vậy Ngân hàng đã có yêu cầu khởi kiện:

1.Buộc ông Đào Mạnh H phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm tính đến ngày 01/4/2022 là: **456.901.948** đồng, trong đó: Nợ gốc: 395.987.474 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.453.600 đồng và nợ lãi quá hạn là 44.460.874 đồng.

Ông H và bà Lan A tiếp tục phải tiếp tục chịu lãi quá hạn kể từ ngày 02/4/2022 trên dư nợ gốc cho đến khi ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nói trên.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP A có quyền được 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 221, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại: Xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 02 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 163776, số vào sổ cấp GCN: 33118 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/07/2011 cho ông Đào Mạnh H. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công

chứng 06824.18, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 17/12/2018; Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 5.696.18.022.HĐTCSP ngày 20/12/2018.

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 VIB. 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 VIB.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Các bị đơn đều vắng mặt và không có quan điểm trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Tài liệu thu thập: Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội tiến hành xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp xác định:

Xác minh qua chính quyền địa phương và lời trình bày của bà Đỗ Thị K (mẹ đẻ ông H) được biết: Hiện tại ông H và bà Lan A hiện tại đang sinh sống tại địa phương xã Hương Sơn nhưng đi làm ăn từ sáng đến tối mới về nhà. Các bị đơn có biết việc khởi kiện của ngân hàng và đã được Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nhưng không đến Tòa án làm việc do không xắp sếp được công việc, đề nghị giải quyết vụ việc theo pháp luật. Bà K trình bày có nhận các văn bản tống đạt của Tòa án để giao lại cho ông H và bà Lan A nhưng không ký nhận vào văn bản củaTòa án.

Đã tiến hành xem xét thẩm định các tài sản thế chấp bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại: Xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 02 tầng xây dựng gần hết đất thuộc địa chỉ thôn Hà Đoạn, xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức. Theo bà K trình bày tài sản này thuộc quyền quản lý, sở hữu của 02 vợ chồng ông H và bà Lan A, không liên quan đến người nào khác. Do dịch Covid -19 phải thực hiện cách ly, giãn cách xã hội, ông H và bà Lan A không làm ăn được, không có thu nhập nên mới nợ ngân hàng, đề nghị ngân hàng cho giãn thời gian để họ trả được nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

Tại phiên toà, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng đến ngày mở phiên tòa lần thứ 02 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích 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.

- Về án phí: Buộc 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 tố tụng: Đây là vụ án dân sự: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" phát sinh trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội có thẩm quyền xét xử vụ án này. Các bị đơn bà Lan A và ông H đều có cư trú tại Thôn Hà Đoạn, xã hương Sơn, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án nhưng đến ngày mở phiên tòa lần thứ 02 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung là đúng pháp luật.

Về nội dung:

[1] Xét Hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng tín dụng số 5.696.18.022.HĐTD ngày 20/12/2018, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.696.18.022.KUNN ngày 20/12/2018). Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung và hình thức các Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại Điều 117, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng 2010 nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét mức lãi suất cho vay trong hợp đồng: Lãi suất cho vay thời điểm đầu được áp dụng từ 10,2%/năm đến 13,2 %/năm, xét thấy đây là mức lãi suất ngân hàng áp dụng phù hợp với quy định của điều 468 BLDS và theo luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông H và bà Lan A sau khi trả được một phần nợ đã liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ mặc dù đã được phía ngân hàng đôn đốc và yêu cầu thực hiện trả nợ nhiều lần, yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp nhưng các bị đơn không thực hiện theo như các cam kết đã thỏa thuận. Do đó, ngân hàng khởi kiện buộc ông H và bà Lan A phải thanh toán tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 01/4/2022 là: **456.901.948** đồng, trong đó: Nợ gốc: 395.987.474 đồng, nợ

lãi trong hạn là 16.453.600 đồng và nợ lãi quá hạn là 44.460.874 đồng là đúng theo quy định tại điều 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, các bị đơn còn phải phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 02/4/2022 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:

Nguyên đơn có yêu cầu: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A không trả được các khoản nợ cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp như đã trình bày ở trên.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 06824.18, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 17/12/2018; Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 5.696.18.022.HĐTCSP ngày 20/12/2018 giữa bên nhận thế chấp là người có thẩm quyền của Ngân hàng ký kết với bên thế chấp là ông H và bà Lan A đã được các bên tự nguyện tham gia giao kết, nội dung hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật và được lập thành văn bản, có công chứng của cơ quan có thẩm quyền, các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp nói trên phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thi hành. Kể từ thời điểm thế chấp đến nay hiện trạng các tài sản thế chấp vẫn không có gì thay đổi, không có biến động, tranh chấp gì diện tích, về chủ sử dụng, sở hữu các tài sản thế chấp. Nay bên thế chấp đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và không tự nguyện bàn giao tài sản đã thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng, nên khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông H và bà Lan A không trả được các khoản nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết và theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 và theo quy định tại điều 299 và 320 bộ luật dân sự.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) đối với tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

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 VIB. 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 là ông H và bà Lan A vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng TMCP A (VIB).

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định của pháp luật; 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 463; Điều 466; Điều 468, 470; Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Áp dụng Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ 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.
- Căn cứ 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 A

Buộc Ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A phải trả Ngân hàng TMCP A theo Hợp đồng tín dụng số 5.696.18.022.HĐTD ngày 20/12/2018, tạm tính đến hết ngày 01/4/2022 tổng số tiền nợ gốc và lãi là: **456.901.948** đồng (Bốn trăm năm sáu triệu, chín trăm linh một nghìn, chín trăm bốn tám đồng), trong đó: Nợ gốc là: **395.987.474** đồng, nợ lãi trong hạn là **16.453.600** đồng và nợ lãi quá hạn là **44.460.874** đồng.

Ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan A còn phải tiếp tục chịu lãi suất tiếp theo đối với dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 02/4/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Đào Mạnh H và bà Trần Thị Lan không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ

bản đồ số 01, địa chỉ tại: Xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 02 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 163776, số vào sổ cấp GCN: 33118 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/07/2011 cho ông Đào Mạnh H. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06824.18, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội ngày 17/12/2018; Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 5.696.18.022.HĐTCSP ngày 20/12/2018.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) đối với tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện vụ án dân sự về đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ trên, ông H và bà Lan A tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng (VIB). Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch sẽ được giải quyết theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan đến vụ án này, những người khác có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu thường trú nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp ông H và bà Lan A trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp ngay và trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp cho chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp.

3. Về án phí: Ông H và bà Lan A liên đới chịu án phí số tiền là **22.276.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là **10.700.000** đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038717 ngày 24/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo 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.

Nơi nhận:
- *TANDTP. Hà Nội;*
- *VKSND huyện Mỹ Đức;*
- *Chi cục THA Mỹ Đức;*
- *Nguyên đơn, bị đơn;*
- *UBND xã Hương Sơn;*
- *Lưu hồ sơ*

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

Bùi Thị Hồng