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: 21/**2022**/DS-ST.
Ngày: 14/4/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tớn dụng giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Đ với ụng Kiều Đức T và bà Trần Thị H

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 Lê Mạnh Nhanh

Ông Nguyễn Đại Đồng

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 14 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: 69/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **- Ngân hàng TM TNHH MTV Đ.**

Địa chỉ: 199 N, phường Tân B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh S – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

- Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Trung D – Chức vụ: Phó tổng giám đốc ngân hàng thương mại TNHH MTV Đ. Ủy quyền lại cho bà Trịnh Thị H– Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng bán lẻ số 684/2020/UQ-OCEANBANK.05.02 ngày 08/12/2020 của Phó Tổng giám đốc OceanBank tham gia tố tụng tại Tòa án. có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Kiều Đức T**, sinh năm 1970 ; vắng mặt
  Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1976 ; vắng mặt .

Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện M, TP. Hà Nội.

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:

Theo Hợp đồng tín dụng số 090/2016/HĐTD/OCEANBANK.310, ký ngày 27/09/2016 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Đ và ông Kiều Đức T cùng bà Trần Thị H (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng), Ông Kiều Đức T cùng bà Trần Thị H vay vốn tại OceanBank PGD Vương Thừa Vũ với: Số tiền vay: 400.000.000 VNĐ (Bằng chữ : Bốn trăm triệu đồng chẵn); thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên; mục đích vay: Bù đắp nguồn tiền thiếu hụt để phục vụ đời sống, nhu cầu tiêu dùng bên vay và gia đình; lãi suất: 10.8%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Trả gốc và lãi: vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hùng Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 352556, số vào sổ cấp GNC: 32290 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 07/09/2011 đứng tên ông Kiều Đức T. Việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự pháp luật quy định.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng

Thực hiện đúng theo Hợp đồng tín dụng số 090/2016/HĐTD/OCEANBANK.310, ký ngày 27/09/2016, OceanBank đã giải ngân cho Ông Kiều Đức T như sau: OceanBank đã mở TK Thấu chi cho Ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H số tiền là 400.000.000 VNĐ(Bốn trăm triệu đồng chẵn) ngày 27/09/2016. Đồng thời, ngày 29/09/2016 khách hàng đã rút toàn bộ và tiêu dùng hết hạn mức thấu chi, tính từ thời điểm đó khách hàng chỉ đóng số tiền tối thiểu và lãi theo hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông T và bà H đã trả được 106.240.000 VNĐ, trong đó trả gốc: 32.838.510 VNĐ, trả lãi: 73.401.490 VNĐ. Đến ngày 06/10/2017 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn. Tạm tính đến 08/03/2022 tổng nghĩa vụ gốc và lãi ông T và bà H còn phải trả là **603,830,880** VNĐ, trong đó nợ gốc là **367,161,490** VNĐ, nợ lãi quá hạn là **236,669,390** VNĐ.

Mặc dù OceanBank đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H, khắc phục khó khăn, thu xếp thanh toán khoản nợ cho OceanBank nhưng ông T, bà H đều không thực hiện.

Ngân hàng đã gửi Thông báo thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhiều lần đồng thời thường xuyên gọi điện, trao đổi, yêu cầu trả nợ nhưng ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H vẫn chây ì, không hợp tác nên ngân hàng không không thu hồi được nợ và không yêu cầu được ông T và bà H bàn giao tài sản thế chấp.

Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H phải thanh toán cho OceanBank số tiền tạm tính đến ngày 08/03/2022 tổng nghĩa vụ gốc và lãi là **603,830,880** VNĐ, trong đó nợ gốc là **367,161,490** VNĐ, nợ lãi quá hạn là **236,669,390** VNĐ.

Ông T và bà H vẫn phải tiếp tục chịu lãi trên dự nợ gốc theo mức lãi suất được thỏa thuận Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/3/2022 cho đến ngày Ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H, thanh toán được toàn bộ khoản vay.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật: Ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H vẫn không trả nợ, thì ngân hàng OceanBank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên để trả nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hùng Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 352556, số vào sổ cấp GNC: 32290 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 07/09/2011 đứng tên ông Kiều Đức T đã được công chứng thế chấp số 06499.2016/HĐTC, quyển số 03TP/CC/-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đông Đô và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPĐK đất đai chi nhánh huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có), ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H, vẫn tiếp tục nhận nợ số tiền còn thiếu và có nghĩa vụ thanh toán nốt dư nợ cho OceanBank.

Ngân hàng còn có yêu cầu buộc ông T và bà H phải chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp số tiền là 5.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị H vắng mặt không có lý do và không có quan điểm trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Phía ông Kiều Đức T có quan điểm trình bày: Hiện tại vợ chồng ông vẫn có hộ khẩu và đang cư trú tại xã Hùng Tiến, Mỹ Đức, Tp. Hà Nội, vợ chồng ông đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản báo gọi khác của Tòa án của Tòa án về việc khởi kiện đòi nợ của ngân hàng nhưng do bận đi làm ăn xa nên không về Tòa án để làm việc. Việc vay vốn và nợ đọng của vợ chồng ông đối với ngân hàng Đại Dương đúng như ngân hàng đã trình bày, tuy nhiên không phải do vợ chồng ông cố tình chây ỳ, không trả nợ tiếp cho ngân hàng hàng mà do dịch Covid-19 nên có ảnh hưởng nhiều đến công việc làm ăn dẫn đến không có thu nhập để trả nợ, bản thân ông đang bị mắc bệnh ung thư đại tràng điều trị rất tốn kém, hiện tại sức khỏe của ông mới tạm ổn và mới bắt đầu đi làm. Nay ông có quan điểm: Trong trường hợp ngân

hàng đồng ý cho miễn toàn bộ lãi, vợ chồng ông T sẽ trả luôn toàn bộ nợ gốc cho ngân hàng để kết thúc hợp đồng vay vốn. Trường hợp ngân hàng không đồng ý phương án trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Các bị đơn đều vắng mặt.

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:

- Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định các tài sản thế chấp bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hùng Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 352556, số vào sổ cấp GNC: 32290 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 07/09/2011 đứng tên ông Kiều Đức T. Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp bốn có trước thời điểm thế chấp, đại diện ngân hàng trình bày hiện trạng tài sản không có thay đổi gì so với thời điểm lập Hợp đồng thế chấp.

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

- Về tố tụng: 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. Đồng 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: Việc 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 là ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H đều có cư trú tại xã Hùng Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án nhưng ông T xin vắng mặt tại phiên tòa, bà H vắng mặt đến lần thứ 2 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] Về Hợp đồng tín dụng:

Xét các Hợp đồng tín dụng số: HĐTD số 090/2016/HĐTD/OCEANBANK.310, ký ngày 27/09/2016 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Đ với Ông T và bà H. Hội đồng xét xử nhận định các 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.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, các bị đơn sau khi trả được một phần nợ, do có khó khăn về kinh tế, không có thu nhập nên đã vi phạm nghĩa vụ định kỳ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, 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 đi làm ăn xa không thông báo cho ngân hàng dẫn đến việc thu hồi nợ và tài sản thế chấp không thực hiện được như các cam kết và thỏa thuận. Do đó, ngân hàng khởi kiện buộc ông T và bà H phải thanh toán toàn bộ số tiền dư nợ trên là đúng theo quy định tại điều 466, 470 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 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2] Xét 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, các bị đơn không trả được toàn bộ dư 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 để thanh toán vào nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng thế chấp số 06499.2016/HĐTC, quyển số 03TP/CC/-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đông Đô ngày 27/9/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPĐK đất đai chi nhánh huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội. Giữa bên nhận thế chấp là người có thẩm quyền của Ngân hàng ký kết với bên thế chấp là ông T và bà H 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.

Do vậy, trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà H không trả được các khoản nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng TM TNHH MTV Đ 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.

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 thành vụ án dân sự 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.

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 ngân hàng. 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 Ngân hàng TM TNHH MTV Đ.

Do yêu cầu đề nghị xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng được chấp nhận, nên yêu cầu của ngân hàng buộc ông T và bà H phải chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp số tiền là 5.000.000 đồng là có căn cứ, cần buộc ông T và bà H phải trả số tiền này cho ngân hàng TM THHH MTV Đ.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định của pháp luật để sung quỹ nhà nước; 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;
-Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV Đ.

1. Buộc ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV Đ toàn bộ dư nợ của Hợp đồng tín dụng số: 090/2016/HĐTD/OCEANBANK.310, ký ngày 27/09/2016, tạm tính đến hết ngày 08/3/2022 tổng số tiền nợ gốc và lãi là: **603,830,880** VNĐ (sáu trăm linh ba triệu, tám trăm ba mươi nghìn, tám trăm tám mươi đồng) trong đó nợ gốc là **367,161,490** VNĐ, nợ lãi quá hạn là **236,669,390** VNĐ**.**

Ông Kiều Đức T và bà Trần Thị H còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đối với dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 09/3/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng 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 Kiều Đức T và bà Trần Thị H không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TM TNHH MTV Đ 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 tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã Hùng Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 352556, số vào sổ cấp GNC: 32290 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 07/09/2011 đứng tên ông Kiều Đức T đã được công chứng thế chấp số 06499.2016/HĐTC, quyển số 03TP/CC/-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đông Đô ngày 27/9/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại VPĐK đất đai chi nhánh huyện Mỹ Đức, TP. Hà Nội ngày 28/9/2016.

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 thành vụ án dân sự 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 của ông T và bà H tại Ngân hàng thì ông T và bà H vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ. 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 T và bà H trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp khoản vay ngay và trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp cho chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp.

3. Về lệ phí: Buộc ông T và bà H phải trả số tiền 5.000.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ cho ngân hàng TM THHH MTV Đ.

4. Về án phí**:** Ông T và bà H liên đới chịu án phí số tiền: **28.153.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là **12.750.000** đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038742 ngày 14/12/2021 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 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 Hùng Tiến;*
- *Lưu hồ sơ*

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

Bùi Thị Hồng