

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỸ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 48/2020/DS-ST

Ngày: 13– 8– 2020

V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Mạnh Thắng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Xuân Tộ.

Ông Nguyễn Đại Đồng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Quang, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khắc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*\* Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB).

Địa chỉ trụ sở: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Minh Toàn. Chức vụ: Tổng giám đốc ACB.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thị Thùy. Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền số 602.1/UQ – QLN.19 ngày 06/9/2019 của Tổng giám đốc ACB). Ủy quyền lại cho ông Nguyễn Quang Thắng, nhân viên xử lý nợ. Có mặt.

*\* Bị đơn:*

1. Ông Bùi Q. T, sinh năm 1976. Vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1981. Vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Cháu Bùi Mỹ D sinh năm 2003. Vắng mặt.

2. Cháu Bùi Quốc Đ sinh năm 2005. Vắng mặt.

3. Cháu Bùi Quang M sinh năm 2008. Vắng mặt.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu D, Đ và M:* Bà Phạm Thị T (Mẹ đẻ) sinh năm 1981. Vắng mặt

Địa chỉ: Xóm 12, thôn ĐK, xã HS, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ngân hàng trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu cấp tín dụng cho vợ chồng ông Bùi Q. T, bà Phạm Thị T theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.169.200416 ngày 22/4/2016; hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.173.200416 ngày 22/4/2016; giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 215227129 ngày 22/4/2016. Chi tiết như sau: Số tiền cho vay: 420.000.000 đồng; mục đích cho vay: Tiêu dùng - Khác - Mua sắm vật dụng gia đình, sửa chữa tân trang lại nhà; phương thức cho vay từng lần; thời hạn cho vay: 100 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; số tiền giải ngân KUNN: 420.000.000 đồng; phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 215222509 của bà Phạm Thị T tại ACB; ngày giải ngân KUNN: 22/4/2016; thời hạn cho vay KUNN: 100 tháng, từ ngày 22/4/2016 đến ngày 22/8/2024; lãi suất cho vay trong hạn được quy định là 9,5%/năm; lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày nên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau (lãi suất sau khi thay đổi không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của ACB:  $Lãi\ suất\ cho\ vay\ (\%/năm) = LS13 + 3,9\% + X$ . Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu cấp tín dụng cho ông Bùi Q. T, bà Phạm Thị T theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.1271.040517 ngày 05/5/2017; hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.1275.040517 ngày 05/5/2017; giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 237426169 ngày 05/5/2017. Chi tiết như sau: Số tiền cho vay là 100.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Phục vụ nhu cầu đời sống - Tiêu dùng - Mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình. Phương thức cho vay từng lần. Thời hạn cho vay: 50 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày nên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Số tiền giải ngân KUNN: 100.000.000 đồng. Phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 215222509 của bà Phạm Thị T tại ACB. Ngày giải ngân KUNN: 05/5/2017. Thời hạn cho vay KUNN: 50 tháng, từ ngày 06/5/2017 đến ngày 05/7/2021. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định là 9,8%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định trong thời hạn

03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau (lãi suất sau khi thay đổi không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của ACB): Lãi suất cho vay (%/năm) =  $LS_{13} + 3,9\% + X$ . Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu cấp tín dụng cho ông Bùi Q. T, bà Phạm Thị T theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.1271.040517 ngày 05/5/2017; hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.21.101117 ngày 10/11/2017; giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 249655819 ngày 10/11/2017. Chi tiết như sau: Số tiền cho vay: 200.000.000 đồng. Phương thức cho vay từng lần. Thời hạn cho vay: 84 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Số tiền giải ngân KUNN : 200.000.000 đồng. Phương thức giải ngân: Chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 215222509 của bà Phạm Thị T tại ACB. Ngày giải ngân KUNN : Ngày 10/11/2017. Thời hạn cho vay KUNN: 84 tháng, từ ngày 11/11/2017 đến ngày 10/11/2024. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (%/năm) =  $LS_{13} + 3,9\% + X$ . Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Các khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: thôn ĐK, xã HS, 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 BM 333047, số vào sổ cấp GCN: 39599 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 06/9/2012, cập nhật sang tên cho ông Bùi Q. T ngày 08/4/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: HNM.BĐCN.29.200416 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, Thành phố Hà Nội ngày 22/4/2016, số công chứng 000336/2016/HĐTC-BH; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Mỹ Đức ngày 22/4/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 05/3/2020, ACB đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của các khế ước nhận nợ số 215227129, số 237426169, số 249655819 nêu trên. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm hết ngày 13/8/2020, ông Thành, bà T còn nợ ACB theo các số tài khoản 215227129, 237426169, 249655819 tổng số tiền là 447.403.585 đồng; trong đó nợ gốc là 395.632.000 đồng, lãi trong hạn là 24.688.630 đồng, lãi quá hạn là 27.082.955 đồng.

Bị đơn tiếp tục phải chịu lãi suất theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả kể từ

ngày 14/8/2020 cho đến khi tất toán.

Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ACB có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản nợ trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: thôn ĐK, xã HS, 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 BM 333047, số vào sổ cấp GCN: 39599 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 06/9/2012, cập nhật sang tên cho ông Bùi Q. T ngày 08/4/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: HNM.BĐCN.29.200416 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, Thành phố Hà Nội ngày 22/4/2016, số công chứng 000336/2016/HĐTC-BH; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Mỹ Đức ngày 22/4/2016.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2020, bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:* Vợ chồng bà vay nợ của ngân hàng thương mại cổ phần Á châu với số tiền nợ gốc và nợ lãi như ACB khởi kiện là đúng. Khi vay có làm thủ tục thế chấp nhà đất theo quy định. Từ khi thế chấp đến nay nhà đất thế chấp không có gì thay đổi. Hiện nay vợ chồng bà và ba con vẫn sinh sống trên đất, các con còn nhỏ sống phụ thuộc gia đình. Hiện nay hoàn cảnh kinh tế vợ chồng bà khó khăn nên xin ngân hàng miễn một phần nợ.

*Tại biên bản xác minh ngày 03/6/2020, chính quyền địa phương xác nhận:* Hộ ông Bùi Q. T sinh năm 1976 làm chủ hộ, vợ là Phạm Thị T sinh năm 1981, con là Bùi Mỹ D sinh năm 2003, Bùi Quốc Đ sinh năm 2005, Bùi Quang M sinh năm 2008 hiện đều đang cư trú, sinh sống, có mặt tại địa phương. Hiện nay vợ chồng và ba con có tên nêu trên của ông Bùi Quốc T đang cư trú, sinh sống trên nhà đất đứng tên ông Bùi Quốc T tại xóm 12, thôn ĐK, xã HS, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn ông Bùi Quốc T:* Mặc dù đã được Tòa án tổng Đ đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có lời khai gì.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cháu Bùi Mỹ D sinh năm 2003, cháu Bùi Quốc Đ sinh năm 2005 và cháu Bùi Quang Mạnh sinh năm 2008. Người đại diện theo pháp luật của cháu D, Đ và Mạnh: Bà Phạm Thị T (Mẹ đẻ) sinh năm 1981 trình bày:* Hiện nay ba con bà vẫn sinh sống trên đất. Các cháu còn nhỏ đều sống phụ thuộc gia đình.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức phát biểu ý kiến:*

+ *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

+ *Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức sau khi phân tích đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Về án phí:* Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **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:

*[1] Về tố tụng:* Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Thành, bà Thủy phải trả nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết có mục đích tiêu dùng. Do đó đây là tranh chấp dân sự nên theo quy định tại khoản 03 Điều 26 và điểm b khoản 01 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 222 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

*[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Xét yêu cầu đòi nợ gốc, nợ lãi của ACB đối với bị đơn theo: Thỏa thuận về các điều khoản, điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.169.200416 ngày 22/4/2016, hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.173.200416 ngày 22/4/2016 và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 215227129 ngày 22/4/2016. Thỏa thuận về các điều khoản, điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.1271.040517 ngày 05/5/2017, hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.1275.040517 ngày 05/5/2017 và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 237426169 ngày 05/5/2017. Thỏa thuận về các điều khoản, điều kiện tín dụng chung số HNM.CN.1271.040517 ngày 05/5/2017, hợp đồng cấp tín dụng số HNM.CN.21.101117 ngày 10/11/2017 và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 249655819 ngày 10/11/2017 tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm hết ngày 13/8/2020 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc bị đơn ông Thành, bà T phải trả ACB tổng số tiền tính đến thời điểm xét xử hết ngày 13/8/2020 là 447.403.585 đồng trong đó nợ gốc là 395.632.000 đồng, lãi trong hạn là 24.688.630 đồng, lãi quá hạn là 27.082.955 đồng.

*[3] Về lãi suất:* Bị đơn còn phải thanh toán trả ACB tiền lãi theo mức lãi

suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả trên số dư nợ gốc kể từ ngày 14/8/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

*[4] Về xử lý tài sản thế chấp:*

Xét hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: thôn ĐK, xã HS, 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 BM 333047, số vào sổ cấp GCN: 39599 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 06/9/2012, cập nhật sang tên cho ông Bùi Q. T ngày 08/4/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: HNM.BĐCN.29.200416 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, Thành phố Hà Nội ngày 22/4/2016, số công chứng 00336/2016/HĐTC-BH; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Mỹ Đức ngày 22/4/2016 là hợp pháp nên có giá trị thi hành. Nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: thôn ĐK, xã HS, 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 BM 333047, số vào sổ cấp GCN: 39599 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 06/9/2012, cập nhật sang tên cho ông Bùi Q. T ngày 08/4/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: HNM.BĐCN.29.200416 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, Thành phố Hà Nội ngày 22/4/2016, số công chứng 000336/2016/HĐTC-BH; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Mỹ Đức ngày 22/4/2016 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ ngân hàng cho đến khi tất toán. Nếu phát mại tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu, sử dụng.

Ngay sau khi bị đơn tất toán thì ACB có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp tài sản và trả lại giấy tờ thế chấp cho ông Bùi Quốc T.

*[5] Về án phí:* Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án có giá ngạch. Nguyên đơn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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.

### XỬ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu. Buộc ông Bùi Quốc T, bà Phạm Thị T phải liên đới trả ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu tổng số tiền nợ theo các số tài khoản 215227129, 237426169, 249655819 tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 13/8/2020 là 447.403.585 đồng; trong đó, nợ gốc là 395.632.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 24.688.630 đồng và nợ lãi quá hạn là 27.082.955 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.*

2. Về xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: thôn ĐK, xã HS, 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 BM 333047, số vào sổ cấp GCN: 39599 do UBND huyện Mỹ Đức cấp ngày 06/9/2012, cập nhật sang tên cho ông Bùi Q. T ngày 08/4/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: HNM.BĐCN.29.200416 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, Thành phố Hà Nội ngày 22/4/2016, số công chứng 000336/2016/HĐTC-BH; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Mỹ Đức ngày 22/4/2016 để thu hồi nợ.

*Trường hợp số tiền thu được sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ ngân hàng cho đến khi tất toán. Nếu phát mại tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu. Ngay sau khi bị đơn tất toán thì nguyên đơn có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại giấy tờ thế chấp cho ông Bùi Quốc Thành.*

3. *Về án phí:* Bị đơn ông T, bà Thủy phải chịu 22.370.179 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu 11.290.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002776 ngày 20/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

4. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với nguyên đơn; kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết đối với các bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

*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 Luật thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật thi hành án dân sự năm 2015 và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- UBND xã HS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Mạnh Thắng**