

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƯƠNG MỸ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
\*\*\*\*\*

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

Bản án số: **12/2022/KDTM-ST**  
Ngày: 11/5/2022  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Hoàng L**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Trung U**

Bà **Nguyễn Thị H**

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị L** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị M** - Kiểm sát viên.

Ngày **11** tháng **5** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số 35/2021/TLST-KDTM ngày 11/10/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐST-KDTM ngày 15/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-KDTM ngày 15/4/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Hùng A** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị N** - Chức danh: Giám đốc Xử lý nợ (Theo Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho bà Hoàng Thị Thanh T, ông Đặng Viết T, bà Nguyễn Thị N – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP A (theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng số 579-03/2021/UQ-TCB ngày 21/7/2021).

**\* Bị đơn:**

**1. Anh Trịnh Nhân L**, sinh năm 1981 (Đại diện cho Hộ kinh doanh Trịnh Nhân L). Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh cá thể số: **0118000296**

do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 23/4/2009.

Địa điểm kinh doanh: tổ dân phố X, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Nơi ĐKKHKT: Tổ 1, tổ dân phố X, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Hiện cư trú: Thôn X, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội

**2. Chị Nguyễn Thị N**, sinh năm 1985 (*vợ anh Trịnh Nhân L – Đã ly hôn năm 2020 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 443/2020/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội*).

ĐKKHKT: tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, Thành phố H.

**\* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:**

01. Ông Nguyễn Gia K, sinh năm 1962

02. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 (*vợ ông K*)

03. Anh Nguyễn Gia Đ (Đ), sinh năm 1981 (*con ông K – bà H*)

04. Chị Trần Thị H (H), sinh năm 1982 (*vợ anh Đ*)

05. Anh Nguyễn Gia D, sinh năm 2002 (*con anh Đ - chị H*)

06. Cháu Nguyễn Gia N, sinh năm 2008 (*con anh Đ – chị H*)

*Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Gia N là: anh Nguyễn Gia Đ, chị Trần Thị H (bố mẹ đẻ).*

07. Anh Nguyễn Gia H, sinh năm 1988 (*con ông K – bà H*)

08. Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1987 (*vợ anh H*)

09. Cháu Nguyễn Thị Linh Đ, sinh năm 2015 (*con anh H – chị N*)

10. Cháu Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 2017 (*con H – chị N*)

*Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Linh Đ, cháu Nguyễn Thị Thanh N là: Anh Nguyễn Gia H và chị Hoàng Thị N (bố mẹ đẻ).*

Đều ĐKKHKT và cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

11. Bà Trần Thị K, sinh năm 1944

Đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

12. Ông Đỗ Công K, sinh năm 1932 (*Chồng bà K*)

Đều ĐKKHKT và cư trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

**Tại phiên tòa:**

+ Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A - Bà Hoàng Thị Thanh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Gia K. *Có mặt.*

+ Bị đơn là anh Trịnh Nhân L, chị Nguyễn Thị N và Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Gia Đ, chị Trần Thị H, anh Nguyễn Gia D, anh Nguyễn Gia H, chị Hoàng Thị N, Bà Trần Thị K, ông Đỗ Công K. *Đều vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải và tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A – Bà Hoàng Thị Thanh T trình bày:*

**Về Hợp đồng tín dụng:** Ngày 20/7/2011, giữa anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và vợ là chị Nguyễn Thị N với Ngân hàng TMCP A (*gọi tắt là Ngân hàng A*) ký Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI với nội dung: Anh L, chị N vay Ngân hàng A số tiền là **1.500.000.000** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm triệu đồng*); thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân vay vốn đầu tiên; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 16/8/2014; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

**Lãi suất vay:** Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là: 23%/năm đối với các khoản vay bằng VND của Bên nhận nợ; lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của Bên nhận nợ bằng VND: lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng A - Chi nhánh H tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng A tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho anh L, chị N số tiền **1.500.000.000** đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011.

*Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng của anh L, chị N tại Ngân hàng A là:*

**\* Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 515031, số vào sổ cấp GCN: 0223, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2011*) mang tên ông Nguyễn Gia K và bà Nguyễn Thị H.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 4564 Quyền 03.2011 ngày 20/07/2011 ký kết giữa Ngân hàng A với ông Nguyễn Gia K, bà Nguyễn Thị H tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

\* **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BD 907135**, số vào sổ cấp GCN: 00195, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2011*) mang tên **Bà Trần Thị K**.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 4562 Quyền 03.2011 ngày 20/07/2011 giữa Ngân hàng A với bà Trần Thị K tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 09/04/2021, anh L, chị N đã trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là 508.981.131 đồng. Trong đó: 250.000.000 đồng nợ gốc và 258.981.131 đồng nợ lãi.

Sau đó, anh L, chị N không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Cam kết trả nợ, ngày anh L, chị N vi phạm thỏa thuận là ngày 26/6/2012. Ngân hàng A đã nhiều lần yêu cầu anh L, chị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh L, chị N không thực hiện. Do đó, Ngân hàng A đã quyết định thu hồi toàn bộ khoản nợ quá hạn của anh L, chị N tại Ngân hàng A.

Dư nợ tạm tính của anh L, chị N tại Ngân hàng A đến hết ngày 24/01/2022 tổng số tiền là 4.787.755.819 đồng; trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi: 3.537.755.819 đồng.

Dư nợ tạm tính của anh L, chị N tại Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 tổng số tiền là 4.899.826.087 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng; lãi phạt chậm trả: 632.825.916 đồng.

*Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.*

Buộc anh L, chị N phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 tổng số tiền là 4.899.826.087 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng; lãi phạt chậm trả: 632.825.916 đồng.

Buộc anh L, chị N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng A các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký

kể từ ngày 12/5/2022 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng A.

Buộc anh L, chị N phải thanh toán cho Ngân hàng A tiền vi phạm hợp đồng số tiền là: **120.000.000** đồng (*tương đương với 8% giá trị Hợp đồng*) theo quy định tại điểm 13.4.1, Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh L, chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

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

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Gia K trình bày:*

Năm 2011, ông đi làm thợ xây nhà cho nhà anh Trịnh Nhân L nên có quen biết với vợ chồng anh L. Do ông cần vay 50.000.0000 đồng của anh L nên anh L có bảo vợ chồng ông đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình để anh L đi thế chấp để cho ông vay tiền.

Vợ chồng ông đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 515031, số vào sổ cấp GCN: 0223, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2011*) mang tên ông Nguyễn Gia K và bà Nguyễn Thị H để vợ chồng ông L vay tiền.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất thế chấp là của cha ông để lại.

Hiện tại những người đang sinh sống trên đất bao gồm: Vợ chồng ông (Nguyễn Gia K + Nguyễn Thị H) và các con là: Anh Nguyễn Gia Đ (Đ), chị Trần thị H (Hạnh), cháu Nguyễn Gia D, cháu Nguyễn Gia N (con anh Đ, chị H), anh Nguyễn Gia H, chị Hoàng Thị N và 02 con là cháu Nguyễn Thị Linh Đ và cháu Nguyễn Thị Thanh N. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất. Từ khi thế chấp đến nay thì hộ gia đình ông không xây dựng thêm tài sản gì trên đất. Trước khi thế chấp thửa đất trên thì vợ chồng anh Đ (Đ) có làm một nhà cấp 4, lợp mái tôn.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A thì quan điểm của gia đình ông đề

ngợi Tòa án, và Ngân hàng A buộc anh L, chị N trả nợ để giải chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để trả cho gia đình ông. Việc anh L cho ông vay tiền là việc riêng giữa ông và anh L.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị K vắng mặt, tại bản lấy lời khai, bà Trần Thị K trình bày:*

Năm 2011, vợ chồng ông L, chị N có hỏi mượn vợ chồng bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng A vay tiền làm ăn và xây nhà. Vợ chồng bà đã ký thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BD 907135**, số vào sổ cấp GCN: 00195, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2011*) mang tên **Bà Trần Thị K** cho Ngân hàng A để cho anh L, chị N vay tiền. Vợ chồng bà không dùng tiền do anh L, chị N vay của Ngân hàng A.

Nguồn gốc thửa đất thế chấp là của bố mẹ đẻ bà để lại. Hiện nay trên đất thế chấp chỉ có vợ chồng bà đang sinh sống.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A thì quan điểm của gia đình bà đề nghị Tòa án, và Ngân hàng A buộc anh L, chị N trả nợ để giải chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để trả cho gia đình bà.

\* Anh Trịnh Nhân L và vợ là chị Nguyễn Thị N đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 443/2020/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*\* Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:*

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh L, chị N phải trả khoản lãi phạt tính đến hết ngày 11/5/2022 với số tiền là 632.825.916 đồng và khoản lãi phạt phát sinh từ ngày 12/5/2022 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A. Đồng thời Ngân hàng A xin rút yêu cầu anh L, chị N phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là 120.000.000 đồng.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng A yêu cầu anh L, chị N phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 4.267.000.171 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng.

Kể từ ngày 12/5/2022, anh L, chị N phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp anh L, chị N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý các

tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Gia K giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án và Ngân hàng A buộc anh L, chị N trả nợ để giải chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để trả cho gia đình ông. Việc anh L cho ông vay tiền là việc riêng giữa ông và anh L.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn, bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng A và đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng A đối với khoản tiền phạt chậm trả và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A yêu cầu anh L, chị N phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 4.267.000.171 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng. Kể từ ngày 12/5/2022 anh L, chị N phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng A. Anh L, chị N hiện đã ly hôn nên đề nghị Hội đồng xét xử chia đôi khoản nợ để buộc anh L, chị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp anh L, chị N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn là anh L, chị N phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng A theo

quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1.]. Về tố tụng:**

##### **[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:**

Ngày 20/7/2011, giữa Ngân hàng A với anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và vợ là chị Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI với nội dung: Anh L, chị N vay Ngân hàng A số tiền **1.500.000.000** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm triệu đồng*). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho anh L, chị N số tiền **1.500.000.000** đồng bằng Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh L, chị N đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu anh L, chị N phải thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là anh L có hộ khẩu thường trú tại: Tổ 1, tổ dân phố X, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và hiện cư trú: Căn hộ 0601, tầng 6, Tòa nhà 11T2 X – Thôn X, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Đồng bị đơn là chị Nguyễn Thị N đã ly hôn anh Trịnh Nhân L và hiện đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, Thành phố H. Theo cung cấp của Cục quản lý xuất nhập cảnh thì chị Ngã đã xuất cảnh từ ngày 12/4/2021 tại Sân bay Quốc tế Nội Bài. Theo xác minh tại tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, Thành phố H thể hiện, chị N đã xuất cảnh đi Hàn Quốc và người thân của chị N không cung cấp được địa chỉ hiện nay của chị N. Do vậy, trường hợp của chị N thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị N.

[1.2]. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, có mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Gia K. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đều vắng mặt tại phiên tòa, đây là phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.



## **[2]. Về nội dung vụ án:**

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng A xuất trình đầy đủ các tài liệu liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 được ký kết giữa Ngân hàng A với anh L, chị N và các tài liệu thể hiện Ngân hàng A đã giải ngân cho anh L, chị N số tiền 1.500.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh L, chị N đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là anh L, chị N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh L, chị N phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán và trong trường hợp anh L, chị N không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh L, chị N đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là anh L, chị N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh L, chị N phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 120.000.000 đồng và khoản phạt chậm trả tính đến hết ngày 11/5/2022 với số tiền là 632.825.916 đồng và khoản lãi phạt phát sinh kể từ ngày 12/5/2022 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền phạt chậm trả của Ngân hàng A là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản phạt chậm trả.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Do vậy, cần buộc anh L, chị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 4.267.000.171 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng.

Khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 là khoản nợ anh L, chị N được xác lập trong thời kỳ hôn nhân. Khi ký Hợp đồng tín

dụng và Khế ước nhận nợ anh L, chị N là người ký và khi ký Hợp đồng tín dụng giữa anh L và chị N không có thỏa thuận về khoản tiền nợ nên xác định khoản nợ này là nợ chung vợ chồng có trong thời kỳ hôn nhân. Anh L, chị N đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 443/2020/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự chưa xem xét đến khoản tiền còn nợ tại Ngân hàng A nên cần chia đều khoản tiền nợ để anh L, chị N phải có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ cho Ngân hàng A. **Cụ thể:**

Anh Trịnh Nhân L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 2.133.500.085,5 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 625.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 129.477.950,5 đồng; Lãi quá hạn: 1.379.022.135 đồng.

Chị Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 2.133.500.085,5 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 625.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 129.477.950,5 đồng; Lãi quá hạn: 1.379.022.135 đồng.

Kể từ ngày 12/5/2022, anh L, chị N phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi anh L, chị N thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 3 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản. **Cụ thể:**

Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Gia K, bà Nguyễn Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BG 515031**, số vào sổ cấp GCN: 0223, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2011*) mang tên **ông Nguyễn Gia K và bà Nguyễn Thị H**.

Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bên thế chấp là bà Trần Thị K với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BD 907135**, số vào sổ cấp GCN: 00195, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2011*) mang tên **Bà Trần Thị K**.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3: Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh L, chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp anh L, chị N không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại các tài sản thế chấp là:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 515031, số vào sổ cấp GCN: 0223, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2011*) mang tên **ông Nguyễn Gia K và bà Nguyễn Thị H.**

Đề thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là: 2.289.956.758 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 670.833.333 đồng; nợ lãi trong hạn là: 138.973.000 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.480.150.425 đồng và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

**Theo đó:** Ông Nguyễn Gia K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Gia Đ (Đ), chị Trần Thị H (H), anh Nguyễn Gia D, cháu Nguyễn Gia N (*do anh Nguyễn Gia Đ (Đ), chị Trần Thị H (H) là người đại diện theo pháp luật*), anh Nguyễn Gia H, chị Hoàng Thị N, cháu Nguyễn Thị Linh Đ, cháu Nguyễn Thị Thanh N (*do anh Nguyễn Gia H và chị Hoàng Thị N (bố mẹ đẻ) là người đại diện theo pháp luật*) cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 907135, số vào sổ cấp GCN: 00195, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2011*) mang tên **Bà Trần Thị K**

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là: 1.977.043.413 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 579.166.667 đồng; nợ lãi trong hạn là: 119.982.901 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.277.893.845 đồng và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

**Theo đó:** Bà Trần Thị K, ông Đỗ Công K cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh L, chị N vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Anh Trịnh Nhân L và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí Kinh doanh thương mại có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là 112.267.000 đồng. Trong đó phần của mỗi người là: 56.133.500 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 56.300.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;*

*Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;*

*Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:*

**1.** Chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc Ngân hàng TMCP A không yêu cầu anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo*

*pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 120.000.000 đồng và khoản phạt chậm trả tính đến hết ngày 11/5/2022 với số tiền là 632.825.916 đồng và khoản lãi phạt phát sinh từ ngày 12/5/2022 cho đến khi anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản phạt chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Buộc anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 4.267.000.171 đồng (*Bằng chữ: Bốn tỷ, hai trăm sáu mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi một đồng*). Trong đó nợ gốc: 1.250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 258.955.901 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.758.044.270 đồng.

**Trong đó:**

Anh Trịnh Nhân L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 2.133.500.085,5 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 625.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 129.477.950,5 đồng; Lãi quá hạn: 1.379.022.135 đồng.

Chị Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là 2.133.500.085,5 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 625.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 129.477.950,5 đồng; Lãi quá hạn: 1.379.022.135 đồng.

Kể từ ngày 12/5/2022, anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 cho đến khi anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là:

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BG 515031**, số vào sổ cấp GCN: 0223, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/05/2011*) mang tên **ông Nguyễn Gia K** và **bà Nguyễn Thị H**. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Đề thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là: 2.289.956.758 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 670.833.333 đồng; nợ lãi trong hạn là: 138.973.000 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.480.150.425 đồng và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

**Theo đó:** Ông Nguyễn Gia K, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Gia Đ (Đ), chị Trần Thị H (H), anh Nguyễn Gia D, cháu Nguyễn Gia N (*do anh Nguyễn Gia Đ (Đ), chị Trần Thị H (H) là người đại diện theo pháp luật*), anh Nguyễn Gia H, chị Hoàng Thị N, cháu Nguyễn Thị Linh Đ, cháu Nguyễn Thị Thanh N (*do anh Nguyễn Gia H và chị Hoàng Thị N (bố mẹ đẻ) là người đại diện theo pháp luật*) cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BD 907135**, số vào sổ cấp GCN: 00195, do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2011*) mang tên **Bà Trần Thị K**. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Đề thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2022 là: 1.977.043.413 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 579.166.667 đồng; nợ lãi trong hạn là: 119.982.901 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.277.893.845 đồng và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 744/HĐTD/SLH-HKD/TCB HTY-XMI ngày 20/7/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 744 ngày 16/8/2011 cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

**Theo đó:** Bà Trần Thị K, ông Đỗ Công K cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, anh Trịnh Nhân L (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chị Nguyễn Thị N vẫn phải có nghĩa vụ tiếp

tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

**5. Về án phí:**

+ Anh Trịnh Nhân L (người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể) và chị Nguyễn Thị N phải liên đới chịu 112.267.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười hai triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trong đó phần của mỗi người là: 56.133.500 đồng.

+ Ngân hàng TMCP A được hoàn trả số tiền 56.300.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) dự phí đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075327 ngày 29/9/2021) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Trở đồng hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**6. Về quyền kháng cáo:**

+ Ngân hàng TMCP A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Gia K có mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn (anh Trịnh Nhân L và chị Nguyễn Thị N) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKSND H. Chương Mỹ;
- Chi cục THA H. Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Hoàng L**