

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
-----***-----

Bản án số: 08/2019/DS - ST
Ngày: 23/5/2019

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 QUẬN HÀ ĐÔNG

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

- * Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hòa
- * Hội thẩm nhân dân:** Ông Trịnh Văn Trôi và ông Nguyễn Văn Thông
- * Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông:** Bà Bùi Thị Thùy Ninh - Kiểm sát viên
- * Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Thảo - Cán bộ Tòa án

Mở phiên tòa ngày 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2017/TLST- DS ngày 18 tháng 01 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 10/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hong Leong Việt Nam (tức Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam). Địa chỉ trụ sở: Tầng trệt - Tầng lửng, Tòa nhà Centec Tower, số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Công Tiến, sinh năm 1992; địa chỉ: Phòng 301, tầng 3 khu văn phòng, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018). Có mặt.

*** Bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1972. Hộ khẩu thường trú: Số 68, phố Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Đều vắng mặt

1. A Trịnh Tuấn H, sinh năm 1996;
2. A Trịnh Hoàng A, sinh năm 2007 do bà Nguyễn Thị Thanh H đại diện.
Đều có hộ khẩu thường trú: Số nhà 68, phố Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964;

4. Ông Trịnh Tuấn S, sinh năm 1961;
5. A Trịnh Tuấn D, sinh năm 1987;
6. Chị Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1985;
7. A Trịnh Tuấn V, sinh năm 1990;
8. Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1989;

Đều có hộ khẩu thường trú: Số nhà 68, phố Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: A52, TT17, Khu đô thị Văn Quán, phường P L, quận Hà Đông, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2013, Ngân hàng TNHH Một thành viên Hong Leong Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội đã ký Hợp đồng tín dụng số HN/2013/007/PL-SS/HDTD với ông Trịnh Tuấn L và bà Nguyễn Thị Thanh H, theo đó: Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam cấp cho ông L, bà H vay **2.000.000.000 đồng** (*Hai tỷ đồng chẵn*) trong thời hạn 20 (*hai mươi*) năm; Mục đích vay: để hoàn trả cho người thân để mua nhà tại phố Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Lãi suất là 0%/năm trong thời gian 01 (*một*) tháng đầu tiên và 11%/năm trong 11 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian đó, lãi suất sẽ là lãi suất cơ bản của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam cộng với một biên độ là 2%/năm; Phương thức và thời hạn trả nợ: Ông L, bà H sẽ phải hoàn trả tiền vay thành 240 đợt bằng nhau hàng tháng. Khoản tiền phải trả hàng tháng sẽ được thực hiện vào ngày đầu tiên của mỗi tháng cùng với tiền lãi phát sinh trên dư nợ của tháng đó.

Ngày 19/11/2013, Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam và ông L, bà H ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HN/2013/007/PL-SS/HDTC, các nội dung cụ thể như sau: Ông L, bà H đồng ý thế chấp quyền sử dụng 48m² đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Số 68 Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, 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 BN 297452 ngày do UBND quận Hà Đông cấp ngày 07/11/2013 mang tên bà Hoàng Thị B; người nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Tuấn L và bà Nguyễn Thị Thanh H để đảm bảo thanh toán khoản nợ vay theo Hợp Đồng Tín Dụng;

Điều kiện xử lý tài sản thế chấp: Ông L, bà H không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khi đến hạn (hàng tháng).

Ngày 22/11/2013, Ngân Hàng đã tiến hành giải ngân khoản tiền 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) vào tài khoản thụ hưởng theo đề nghị của ông L, bà H.

Kể từ sau khi được nhận giải ngân của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam, ông L và bà H đã thực hiện thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đến hạn từ ngày 03/01/2014 đến ngày 17/7/2014. Tổng số tiền ông L, bà H đã thanh toán là 110.100.109 đồng. Bao gồm: 33.472.800 đồng tiền gốc; 76.166.409 đồng tiền lãi trong hạn; 460.900 đồng nợ lãi quá hạn.

Kể từ ngày 18/7/2014, ông L, bà H không thực hiện thanh toán các khoản tiền đến hạn. Ngân Hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu ông L, bà H thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng, song không có kết quả.

Ông L đã chết vào tháng 17/5/2016, Ngân Hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội buộc bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kế thừa quyền nghĩa vụ của ông L có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản nợ đối với Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam theo quy định của Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 26/4/2019, ông L, bà H còn nợ Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam các khoản sau:

Nợ gốc: 1.966.527.200 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 1.021.898.029 đồng;

Lãi quá hạn tính trên nợ gốc 65.379.029 đồng;

Lãi quá hạn tính trên nợ lãi 392.753.035 đồng.

Tổng cộng: **3.446.557.293 đồng** (*Ba tỷ, bốn trăm bốn sáu triệu, năm trăm năm bảy nghìn, hai trăm chín ba đồng*).

Lãi suất khoản vay đã điều chỉnh nhiều lần, hiện nay mức lãi suất trong hạn áp dụng là 10,25%; lãi suất quá hạn áp dụng là 150% lãi suất trong hạn.

Bị đơn là bà H trình bày:

Vợ chồng bà có ký hợp đồng tín dụng vay 2.000.000.000 đồng của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam; đã trả được 01 phần tiền lãi đến khoảng giữa năm 2014 thì không có khả năng thanh toán. Ông L là chồng bà H đã chết vào ngày 17/5/2016. Bố mẹ ông L đều đã mất từ lâu, vợ chồng bà chỉ có 02 con trai là Trịnh Tuấn H, sinh năm 1996 và Trịnh Hoàng A, sinh năm 2007.

Bà H xác nhận toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là nhà 4 tầng 01 tum; đây là tài sản của vợ chồng bà, không có đóng góp công sức của ai khác và vợ chồng bà

không sử dụng tài sản thế chấp vào bất cứ giao dịch dân sự nào khác. Hiện nay tài sản do bà và hai con trực tiếp quản lý, sử dụng, không có thay đổi gì kể từ khi thế chấp.

Bà xin được Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam miễn toàn bộ lãi vay và xin thanh toán khoản nợ gốc trong thời gian từ 10 đến 12 tháng. Bà không có ý kiến gì với số liệu dư nợ Ngân hàng cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị B có ý kiến: Gia đình bà (gồm vợ chồng, các con, cháu) đều có hộ khẩu thường trú tại số nhà 68, Phan Chu Trinh, YK, Hà Đông; song thực tế, gia đình bà đã chuyển đến sinh sống tại số nhà A52, TT17, Khu đô thị Văn Quán, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội từ lâu và hiện nay vẫn đang ở tại đây.

Bà đề nghị Tòa án và Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam tạo điều kiện để bà H thanh toán khoản nợ nêu trên; bà cam kết giao tận tay các giấy tờ Tòa án gửi cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chồng và các con bà.

Công an phường YK, Ủy ban nhân dân phường YK quận Hà Đông xác nhận phù hợp với nội dung bà H, bà B trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, song những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều không đến Tòa án làm việc, không có bất cứ ý kiến, đề nghị gì gửi Tòa án.

Tại phiên tòa: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Phía nguyên đơn là Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, khoản 5 Điều 466; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b, khoản 4 Điều 13 Thông tư 39 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc bị đơn phải thanh toán trả Ngân hàng khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những căn cứ có trong hồ sơ và ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa, có đủ cơ sở đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nếu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không tắt

toán được khoản nợ. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên khoản nợ lãi chậm trả của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp thanh toán phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, trong thời hiệu quy định tại điều 429 Bộ luật Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông L chết ngày 17/5/2016; Bố đẻ ông L là ông Trịnh Văn Sửu (đã chết năm 2010), mẹ đẻ ông L là bà Thái Thị Định (chết năm 1987). Ông L bà H có 02 con chung là Trịnh Tuấn H và Trịnh Hoàng A.

Hiện nay, bà H, anh H, anh Hoàng A đang cùng quản lý tài sản thế chấp đồng thời là tài sản của ông L để lại. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thanh H (là bị đơn) và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông L cùng con trai ông bà là Trịnh Tuấn H và Trịnh Hoàng A trong vụ án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của ông L, bà H theo hợp đồng tín dụng số HN/2013/007/PL-SS/HDTD đã ký kết giữa ông L, bà H với Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam. A Trịnh Hoàng A chưa đủ 18 tuổi nên bà H là người đại diện hợp pháp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ dân sự của anh Hoàng A.

Về nội dung khởi kiện:

Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết bằng văn bản giữa Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam với bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Trịnh Tuấn L trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của nguyên đơn nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Các tài liệu do nguyên đơn xuất trình thể hiện: Bên cho vay (Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam) đã giải ngân cho ông L, bà H vay số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 22/11/2013. Lãi suất là 0%/năm trong thời gian 01 (một) tháng đầu tiên và 11%/năm trong 11 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian đó, lãi suất sẽ là lãi suất cơ bản của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam cộng với một biên độ là 2%/năm. Lãi suất đã điều chỉnh nhiều lần, hiện nay mức lãi suất trong hạn áp dụng là 10,25%; lãi suất quá hạn áp dụng là 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng HN/2013/007/PL-SS/HDTD ông L, bà H đã thanh toán trả Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam: 33.472.800 đồng tiền nợ gốc; 76.166.409 đồng tiền lãi trong hạn; 460.900 đồng

tiền nợ lãi quá hạn. Tổng số tiền đã trả là 110.100.109 đồng (Một trăm mười triệu, một trăm ngàn, một trăm linh chín đồng).

Đến ngày 26/4/2019, số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng là:

Nợ gốc: 1.966.527.200 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 1.021.898.029 đồng;

Lãi quá hạn tính trên nợ gốc 65.379.029 đồng;

Tổng cộng: 3.053.804.258 đồng, số làm tròn là 3.053.804.000 (Ba tỷ, không trăm năm ba triệu, tám trăm linh tư nghìn đồng).

Toàn bộ lãi phát sinh được tính theo mức lãi do Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam quy định.

Đối chiếu các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng, bản kê tính lãi do Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam cung cấp thấy mức lãi suất Ngân hàng áp dụng và yêu cầu bị đơn phải trả là phù hợp với các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ giữa các bên; phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng như các quy định của Bộ luật dân sự về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận khoản tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và khoản tiền lãi quá hạn tính trên nợ gốc.

Riêng số tiền lãi quá hạn tính trên nợ lãi 392.753.035 đồng là tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ lãi chậm trả được nguyên đơn tính theo mức lãi suất trong hạn của Ngân hàng và hiện đang áp dụng là 10,25%. Việc tính khoản lãi này không phù hợp quy định tại Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận yêu cầu.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam buộc bà Nguyễn Thị Thanh H, Trịnh Tuấn H phải thanh toán trả Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ 3.053.804.000 (Ba tỷ, không trăm năm ba triệu, tám trăm linh tư nghìn đồng) và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/4/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HN/2013/007/PL-SS/HDTD đã ký kết giữa hai bên.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn thì thấy: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 001099/2013/HĐTC quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng An Nhất Nam, thành phố Hà Nội (địa chỉ: số 65 Trần H Đạo, phường Trần H Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) ngày 19/11/2013 giữa bên thế chấp là ông Trịnh Tuấn L và bà Nguyễn Thị Thanh H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam đã thỏa thuận: Ông L,

bà H đồng ý thế chấp quyền sử dụng 48m² đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Số 68 Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, 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 BN 297452 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 07/11/2013 mang tên ông Trịnh Tuấn L để đảm bảo thanh toán khoản nợ vay theo Hợp Đồng Tín Dụng;

Đăng ký thế chấp ngày 19/11/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông.

Nội dung hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện:

- *Bên thế chấp đồng ý sử dụng tài sản thế chấp...để bảo đảm cho việc thanh toán và thực hiện tất cả các nghĩa vụ hiện tại và tương lai.....với bên nhận thế chấp theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng này...*

- *...Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản...có vật phụ thì vật phụ cũng thuộc tài sản thế chấp.*

- *Xử lý tài sản thế chấp: Bên thế chấp không hoặc không có khả năng thanh toán bất cứ khoản tiền nào khi đến hạn hoặc khi bên nhận thế chấp yêu cầu ... Bên thế chấp bị chết hoặc mất năng lực hành vi..có thể gây ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của bên thế chấp...*

Các Hợp đồng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, trường hợp bà H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông L là anh Trịnh Tuấn H, Trịnh Hoàng A không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo thủ tục chung để thu hồi nợ.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán trả nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp và phải chịu án phí đối với khoản tiền 392.753.035 đồng lãi phát sinh trên nợ lãi chậm trả không được chấp nhận yêu cầu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136, Điều 317, Điều 322, Điều 323, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các Tổ chức tín dụng

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H, anh Trịnh Tuấn H có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam:

- Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số HN/2013/007/PL-SS/HDTD được ký kết giữa Ngân hàng TNHH Một thành viên Hong Leong Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với ông Trịnh Tuấn L và bà Nguyễn Thị Thanh H cho đến ngày 26/4/2019 được làm tròn số là **3.053.804.000 đồng** (*Ba tỷ, không trăm năm ba triệu, tám trăm linh tư nghìn đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.966.527.200 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.021.898.029 đồng; Nợ lãi quá hạn tính trên nợ gốc 65.379.029 đồng;

- Khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/4/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

2.1 Trường hợp bà H, anh H không trả được khoản tiền **3.053.804.000 đồng** (*Ba tỷ, không trăm năm ba triệu, tám trăm linh tư nghìn đồng*) và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết thì Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Số 68, Phan Chu Trinh, phường YK, quận Hà Đông, 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 BN 297452 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 07/11/2013 mang tên ông Trịnh Tuấn L để thu hồi nợ.

2.2 Trường hợp bà H, anh H trả được khoản nợ ghi tại mục 2 nêu trên thì Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng cho người thế chấp tài sản và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

2.3 Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán cho khoản vay được bảo đảm thì bà H có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

2.4 Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông L, bà H còn nợ Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam, thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản và người thừa kế quyền nghĩa vụ của người thế chấp tài sản.

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.

3. Bác yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản tiền lãi 392.753.035 đồng phát sinh trên nợ lãi chậm trả đối với bị đơn.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu **93.076.000** đồng (*Chín ba triệu, không trăm bảy sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam phải nộp **19.637.000** đồng (*Mười chín triệu, sáu trăm ba bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam số tiền **40.760.000 đồng** (*Bốn mươi triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003132 ngày 17/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, Hà Nội sau khi đối trừ số tiền 19.637.000 đồng phải nộp.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Thị Thu Hòa