TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** **----------** Bản án số: 235/2019/DS – PT Ngày 13/08/2019 *V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng*	**CỘNG HOÀ 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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà:	Bà Nguyễn Thị Thuý
Các Thẩm phán:	Ông Mai Tiến Dũng
	Ông Vũ Viết Văn
Đại diện VKSND TP Hà Nội:	Bà Hoàng Thị Hải – KSV
Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:	Ông Phạm Thái An

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai theo trình tự phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 90/2019/TLPT -DS ngày 01 tháng 03 năm2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS - ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2019/QĐXX – PT ngày 15 tháng 07 năm 2019, Quyết định hoãn phiên toà số 299/2019QĐPT – HPT ngày 06 tháng 08 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)

Trụ sở: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Tầng 6 số 10 phố Phan Chu Trinh, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

** Đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Minh Toàn – Tổng Giám đốc

** Đại diện theo uỷ quyền:*

Bà Phạm Thị Thuỳ – Chuyên viên xử lý nợ 3 – Phòng quản lý nợ

Bà Vũ Thuý Mai – Nhân viên xử lý nợ

Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Sinh năm 1973

HKTT: Tổ dân phố Chính Trung, thị trấn Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội

Hiện ở: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Ngọc Ánh – Sinh năm 1987

2. Chị Nguyễn Thị Hà – Sinh năm 1986

3. Bà Hoàng Thị Huê – Sinh năm 1963

4. Bà Đinh Thị Hiểu – Sinh năm 1935

5. Ông Đinh Văn Hưng – Sinh năm 1975

6. Cháu Nguyễn Hà Anh Thư

7. Cháu Nguyễn Ngọc Anh

8. Cháu Nguyễn Phi Long

** Đại diện theo pháp luật của cháu Thư, cháu Ngọc Anh, cháu Long:* Anh Nguyễn Ngọc Ánh và chị Nguyễn Thị Hà

Cùng địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội

9. Ông Nguyễn Bá Lợi – Sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn Viên Ngoại, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội

10. Văn phòng công chứng Gia Lâm

Địa chỉ: Số 15 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Hà Nội

** Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Chinh – Trưởng văn phòng

11. Phòng công chứng số 01 thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 310 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

** Đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị Thu Lan – Phó Trưởng phòng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/05/2015 của nguyên đơn và các lời khai của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 23.11.2011 Ngân hàng TMCP Á Châu và bà Nguyễn Thị Thủy có ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số NHN.CN.02231111 ngày 23/11/2011, với hạn mức cấp tín dụng cho vay là 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 84 tháng, từ ngày 23/11/2011 đến ngày 23/11/2018. Mục đích vay hoàn trả người thân vay mua nhà.

Về lãi suất: Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất trong hạn sẽ được điều chỉnh trong toàn bộ thời gian vay thực tế của bên vay, kể cả thời gian vượt quá thời hạn vay (nếu bên vay không trả nợ đúng hạn). Trường hợp bên vay trả nợ không đúng hạn, lãi suất nợ quá hạn được tính theo quy định tại khoản 2.2 Điều 2 trong đó lãi suất trong hạn là lãi suất đã được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng này tại thời điểm tính lãi suất nợ quá hạn.

Bên vay mặc nhiên chấp nhận (các) mức lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định của Hợp đồng này trong mọi trường hợp.

Tại Khế ước nhận nợ số 01 tài khoản 121786839 ngày 23.11.2011 quy

định: Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất vay: 21.48 %/năm. Lãi suất vay (ngày): 23%/năm.

Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau:

Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 9.98 %/năm + X

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại lĩnh lãi cuối kỳ, cùng loại tiền cho vay, có kỳ hạn 13 tháng, bậc 2 (nếu có) do ACB công bố hoặc niêm yết, tại thời điểm xác định lãi suất. Trường hợp ACB không công bố/niêm yết bậc 2 áp dụng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có bậc số dư cao hơn liền kề tại thời điểm xác định lãi suất cho vay.

X được xác định căn cứ vào mức tăng hoặc giảm mức dự trữ bắt buộc của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định số 379/QĐ-NHNN ngày 24 tháng 02 năm 2009 theo nguyên tắc: Tương ứng với mức tăng hoặc giảm mức dự trữ bắt buộc 1%, X sẽ tăng hoặc giảm (so với mức lãi suất áp dụng trước thời điểm Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng hoặc giảm dự trữ bắt buộc) là 0.144%/năm. Tuy nhiên theo Quyết định số 379/QĐ-NHNN ngày 24/02/2009 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về điều chỉnh tỷ lệ dự trữ bắt buộc của các Tổ chức tín dụng quy định về tỷ lệ dự trữ bắt buộc không thay đổi từ năm 2009 đến nay (khoản 2 điều 1 của Quyết định quy định tương ứng là 1% trên tổng số dư tiền gửi phải dự trữ bắt buộc). Mức dự trữ bắt buộc không thay đổi nên X = 0.

Khi đến kỳ điều chỉnh lãi suất theo quy định tại Hợp đồng này/Khế ước nhận nợ, trường hợp lãi suất trong hạn sau khi đã điều chỉnh thấp hơn lãi suất tối thiểu do ACB quy định trong từng thời kỳ thì lãi suất trong hạn được áp dụng là lãi suất tối thiểu tại thời điểm điều chỉnh.

Ngày 23/11/2011, bà Nguyễn Thị Thủy đã kí nhận khế ước nhận nợ số 01 số tham chiếu: 121786839 ngày 23/11/2011 với số tiền nhận nợ là 1.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thủy đã trả được một phần tiền gốc tiền lãi như sau:

Tiền gốc đã trả: 142.860.000 đồng; tiền lãi đã trả là 224.458.338 đồng.

Do bà Thủy không thanh toán trả nợ nên ngày 6.5.2013 Ngân hàng TMCP Á Châu đã chuyển toàn bộ khoản tiền nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 16/11/2018, Bà Nguyễn Thị Thủy còn phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền còn thiếu (gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 2.032.435.108 đồng trong đó:

Tiền gốc: 857.140.000 đồng

Tiền lãi trong hạn: 43.035.276 đồng

Tiền lãi quá hạn: 1.131.389.799 đồng

Tổng cộng: **2.031.565.075 đồng**

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị Thủy đã dùng tài sản để bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 239659, số vào sổ cấp GCN: 0468.QSDĐ/1151/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 16/11/2004 cho hộ gia đình ông bà Đinh Thị Hiểu; Đăng ký chuyển nhượng một phần diện tích đất ngày 22/01/2008 tại Văn Phòng đăng kí đất và nhà huyện Gia Lâm. Đăng ký sang tên phần diện tích đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Thủy ngày 20/10/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Gia Lâm và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/11/2011 đã được Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng, số công chứng: 9564,11 quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngân hàng TMCP Á Châu đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xem xét và phán quyết, buộc:

1. Bà Nguyễn Thị Thủy trả số nợ gốc và lãi còn thiếu tính đến ngày 16/12/2018 nêu trên cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

2. Đồng thời bà Nguyễn Thị Thủy tiếp tục trả tiền lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 17/11/2018 đến ngày trả dứt nợ. Bà Nguyễn Thị Thủy phải trả theo thứ tự sau: gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

3. Nếu Bà Nguyễn Thị Thủy không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Á Châu được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 239659 đã đăng ký sang tên phần diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị Thủy ngày 20/10/2009 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Gia Lâm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9564 ,11 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 11 năm 2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và cam kết thế chấp ngày 22/11/2011.

***Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thủy*:** Đã được Tòa án triệu tập đến làm việc nhiều lần nhưng không đến nên không có ý kiến hay lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Ngọc Ánh trình bày:

Anh là cháu ngoại của bà Đinh Thị Hiểu năm 2004 bố anh là ông Nguyễn Bá Lợi và mẹ là bà Hoàng Thị Huê.

Năm 2004, bố mẹ đẻ anh có xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên diện tích 186m^2 đất tại thửa đất mang số thửa 36 tờ bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ, Đặng

Xá, Gia Lâm, Hà Nội. Thửa đất trên trước đây mang tên cụ Đinh Thị Hiểu. Năm 2009, cụ Đinh Thị Hiểu tặng cho anh diện tích đất trên để anh sử dụng. Bố mẹ anh cũng đồng ý việc bà ngoại cho anh miếng đất trên và đồng ý cho anh ngôi nhà để ở.

Cuối năm 2009, do có nhu cầu vay tiền để cho bạn mượn. Cô Thủy là cô của vợ của anh có khả năng vay Ngân hàng nên anh có nhờ cô Thủy vay hộ 150.000.000 đồng. Cô Thuỷ có nói phải đưa sổ đỏ đứng tên anh để đảm bảo anh đã bàn giao giấy tờ sổ đỏ cho cô Thuỷ và cô đưa giấy gì thì anh kí giấy đó nên không nhớ có kí hợp đồng chuyển nhượng hay không. Sau đó năm 2011, anh có nhu cầu và đặt vấn đền lấy sổ về và cô Thủy nói là vay trả góp nên chưa lấy được. Đến nay Tòa án thông báo cho biết Ngân hàng TMCP Á Châu khởi kiện bà Nguyễn Thị Thủy trả tiền và xử lí tài sản thế chấp là mảnh đất anh đang sử dụng tại thôn Nhân Lễ, Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội anh không biết việc này. Trong quá trình làm giấy tờ cô Thủy đưa và để vay tiền thì chưa bao giờ giữa anh và cô Thủy có lập giấy biên nhận tiền mua bán chuyển nhượng đất trên. Việc anh nhận số tiền 150.000.000 đồng anh cũng không có giấy nhận tiền. Hiện nay anh vẫn đang trả góp và lãi hàng tháng. Anh Ánh khẳng định không có việc chuyển nhượng đất cho cô Thủy.

- Bà Hoàng Thị Huê trình bày:

Bà và chồng là Nguyễn Bá Lợi có đầu tư xây dựng 1 nhà 2 tầng xây gạch vào năm 2004 tại phần đất còn lại của thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 có diện tích 186m^2 tại Thôn Nhân Lễ, Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội. Khi đó diện tích đất trên mang tên cụ Đinh Thị Hiểu, sinh năm 1933 và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Hiểu là mẹ đẻ của bà Huê. Nhà này vợ chồng bà xây để cho cụ Hiểu ở. Năm 2008 cụ Hiểu đã tặng cho cháu ruột của cụ là Nguyễn Ngọc Ánh toàn bộ diện tích đất 186m^2 còn lại của thửa số 36. Khi cụ Hiểu cho cháu Ánh diện tích đất này vợ chồng bà cũng đồng ý vì quan niệm đất cho con ruột mình nên không có ý kiến gì và coi như cho cháu toàn bộ các công trình xây dựng trên đất. Năm 2009, cháu Ánh có bàn với vợ chồng bà về việc vay tiền để cho bạn mượn. Vợ chồng Bà nhất trí. Cháu Ánh có nói nhờ cô Thủy giúp vay Ngân hàng. Từ đó đến nay cháu vẫn trả tiền đều mỗi tháng 1.700.000 đồng. Vợ chồng bà không biết chị Thủy đi thế chấp Ngân hàng TMCP Á Châu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Nếu chị Thủy nói là trả được thì để chị Thủy giải quyết. Nếu không trả được thì đề nghị xem xét xử lí theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Bá Lợi trình bày:

Toàn bộ công trình nằm trên thửa đất của cháu Ánh là do vợ chồng ông xây dựng lên (thửa đất số 36, bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội). Tất cả các công trình vợ chồng ông làm từ năm 2004 để cho cụ

Hiểu là mẹ vợ ông ở và vợ chồng ông chưa cho cháu Ánh. Hiện nay tại nhà này có cụ Hiểu, em vợ ông là Hoàng Văn Hưng bị bại liệt và vợ chồng con cái anh Ánh ở.

Đề nghị Tòa án cho mẹ vợ ông, em vợ ông và vợ chồng con cái anh Ánh vẫn được ở trên mảnh đất này và ông bà sẽ bàn bạc với bà Thủy để trả nợ cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

- Cụ Đinh Thị Hiểu đã già yếu nên không lấy được lời khai.
- Anh Hoàng Văn Hưng không có lời khai.
- ***Văn phòng công chứng Gia Lâm trình bày:***

Ngày 14.10.2009, Văn phòng công chứng Gia Lâm nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Ánh, sinh năm 1987; trú tại: Thôn Viên Ngoại, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội và bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1973; Trú tại: Thuận Quang, xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội. Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng các bên yêu cầu ghi vào hợp đồng là 140.000.000 đồng. Các bên có nộp cho Văn phòng công chứng Gia Lâm các tài liệu liên quan như sau: Chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0468 QSDĐ/1150/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 16/11/2004 cho Hộ gia đình bà Đinh Thị Hiểu và đã làm thủ tục cho tặng cho ông Nguyễn Ngọc Ánh.

Sau khi nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng của các bên nộp, Văn phòng công chứng Gia Lâm thấy ông Nguyễn Ngọc Ánh đã kết hôn với bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1986. Do đó, ông Ánh và bà Hà đã lập Giấy cam kết quyền sử dụng thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ, Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S239659 do UBND huyện Gia Lâm cấp vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0468 QSDĐ/1150/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 16/11/2004 là tài sản riêng của ông Ánh.

Sau khi nhận được yêu cầu và các tài liệu kèm theo Văn phòng công chứng Gia Lâm đã lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho các bên tự đọc toàn bộ nội dung hợp đồng, công chứng viên đã giải thích hậu quả pháp lý của việc giao dịch hợp đồng công chứng. Thời điểm ký kết hợp đồng công chứng trên các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau khi các bên ký kết hợp đồng công chứng xong công chứng viên cho lấy số công chứng và trả hợp đồng cho các bên. Việc bàn giao tiền và đất do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm, công chứng viên không chứng kiến và không chịu trách nhiệm về vấn đề này.

Quan điểm của Văn phòng công chứng Gia Lâm về việc giải quyết vụ án trên:

Về quyền sử dụng: Tại thời điểm công chứng ông Nguyễn Ngọc Ánh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 36; Tờ bản đồ số 33, diện tích 186m^2; Địa chỉ thửa đất: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội.

Về năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia ký kết hợp đồng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng công chứng các bên tham gia ký kết hoàn toàn minh mẫn, sau khi công chứng viên dự thảo hợp đồng có cho các bên đọc lại toàn bộ hợp đồng và hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và tự nguyện xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ bản chính cho công chứng viên đối chiếu kiểm tra không có dấu hiệu bị ai cưỡng ép.

Về việc Văn phòng công chứng Gia Lâm có biết trên đất có tài sản hay không? Văn phòng công chứng Gia Lâm trả lời: Khi công chứng các bên không trình bày trên đất có tài sản hay không. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên nộp tại Văn phòng thì trên đất không có tài sản.

Khi ký kết hợp đồng công chứng, thửa đất trên không tranh chấp với ai, việc giao dịch của các bên hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và giao dịch là có thực, do đó hợp đồng công chứng số 567/2009/HĐCNQSDĐ ngày 14/10/2009 do Văn phòng công chứng Gia Lâm chứng thực là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi ký kết và được công chứng các bên đã thực hiện việc đăng ký, đóng thuế và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng như vậy đã hoàn thành các thủ tục hành chính theo quy định.

Văn phòng công chứng xin được xét xử vắng mặt.

- Phòng công chứng số 1 trình bày:

Ngày 22.11.2011 Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9564.11 quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương chứng nhận với nội dung Bà Nguyễn Thị Thủy (sinh năm 1973, CMTND số 011769831do Công an Hà Nội cấp ngày 08.8.2009, đăng kí hộ khẩu thường trú tại Thôn Thuận Quang, Dương Xá, Gia Lâm, Hà Nội) thế chấp toàn bộ diện tích thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 239659, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0468.QSDĐ/1151/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 16/11/2004, đăng ký chuyển nhượng một phần diện tích đất ngày 22/01/2008 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Gia Lâm, đăng ký sang tên phần diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị Thủy ngày 20/10/2009 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nội làm đại diện.

Căn cứ vào hồ sơ đang được lưu trữ tại Phòng công chứng số 1, căn cứ vào các quy định của pháp luật, Phòng công chứng có ý kiến về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng, thành phần hồ sơ, nội dung liên quan đến Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận bao gồm cả khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng thế chấp là sự thỏa thuận của các bên giao kết hợp đồng. Việc thỏa thuận này không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đại diện của Phòng công chứng số 1 xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội cung cấp cho Tòa án bản sao Quyết định số 293/UQ-HTTD.09 ngày 1/9/2009 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Á Châu ủy quyền cho Giám đốc Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Nội được kí kết các hợp đồng đảm bảo (hợp đồng thế chấp và hợp đồng cầm cố) và cho phép Giám đốc Giám đốc Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Nội được ủy quyền lại cho nhân viên kí kết các hợp đồng đảm bảo.

Bản án sơ thẩm số 12/2018/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á Châu về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền nợ gốc chưa trả, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu về khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á Châu về thanh toán khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á Châu về việc đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quyết định của Bản án thì Ngân hàng TMCP Á Châu có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án cho kê biên phát mại thửa đất 36 tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội diện tích 186m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị Thủy và tài sản gắn liền với thửa đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và cam kết thế chấp ngày 22/11/2011.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền:

Nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số NHN.CN.02231111 ngày 23.11.2011 là: 857.140.000 đồng (1)

Tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16.11.2018:

Tiền lãi trong hạn: 43.035.276 đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: 1.131.389.799 đồng (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3): **2.031.565.075** đồng

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/11/2018) bà Nguyễn Thị Thủy còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Lấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng làm cơ sở xác định mức lãi suất quá hạn. Thời gian phải thanh toán khoản tiền này được tính cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chưa thanh toán. Trường hợp đã có thỏa thuận về điều chỉnh mức lãi suất trong hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì mức lãi suất sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

6. Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội gồm: Ngôi nhà 2 tầng đổ trần, có chống nóng bằng tôn, proximăng được xây năm 2004 có kích thước 8,8m x 4,7m, 1 bếp, công trình phụ phía sau nhà 2 tầng xây tường gạch, năm 2004 lợp mái proxi măng kích thước 4,5m x 4,3 m; 1 khu nhà chứa đồ kích thước 2,4m x 4,4m xây năm 2004; 01 chuồng chăn nuôi tường 110 mm xây năm 2004 kích thước 1,9m x 4,9m; 01 bể lọc nước xây năm 2004 kích thước 1,6m x 2,2m x 1,4m x 2,4m; Tường bao giáp ao, tường bao ngăn nhà với đường giao thông; mái tôn lợp phía trước nhà và sân gạch lát phía trước nhà 2 tầng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Lợi và bà Hoàng Thị Huê.

7. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thủy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án, ông Nguyễn Bá Lợi và bà Hoàng Thị Huê không có nhu cầu (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 diện tích 186m^2 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng TMCP Á Châu có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp là: Thửa đất số thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 239659 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 16/11/2004, đã đăng ký sang tên phần diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị Thủy ngày 20/10/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Gia Lâm và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Bá Lợi, bà Hoàng Thị Huê được thanh toán trả lại giá trị tài sản có trên thửa đất đã được phát mại theo quy định của luật thi hành án dân sự.

8. Ông Nguyễn Bá Lợi, bà Hoàng Thị Huê, anh Nguyễn Ngọc Ánh, chị Nguyễn Thị Hà, cụ Đinh Thị Hiểu, ông Đinh Văn Hưng, cháu Nguyễn Hà Anh Thư, cháu Nguyễn Ngọc Anh, cháu Nguyễn Phi Long, có nghĩa vụ chấp hành bàn giao tài sản là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 diện tích 186m^2 địa chỉ: Thôn

Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền.

9. Nếu số tiền phát mại tài sản (đã trừ đi khoản tiền thanh toán giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) thu được lớn hơn số tiền bà Nguyễn Thị Thủy phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu theo quyết định của Bản án thì số tiền thừa được trả lại cho bà Nguyễn Thị Thủy, nếu số tiền phát mại thu được không trả đủ số tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu thì bà Nguyễn Thị Thủy tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo quy định tại điểm 13.2 Điều 13 của Hợp đồng cấp tín dụng trung – dài hạn số NHN.CN.02231111 ngày 23/11/2011.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận để Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là diện tích đất 186m^2 và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất này tại thửa 36, tờ bản đồ số 33 diện tích 186m^2 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Thủy và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Nguyên đơn chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định

Bị đơn và những người có quyền lơi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa hai lần liên tiếp nên việc xét xử của Hội đồng xét xử là đúng theo quy định tại Điều 169 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ về hình thức.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Cụ Hiểu, bà Huê, ông Lợi, đại diện Văn phòng công chứng Gia Lâm, đại diện Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội có đơn xin

xử vắng mặt; bị đơn bà Thủy và anh Ánh, chị Hà, vắng mặt hai lần liên tiếp tại phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

2.1. Về yêu cầu đòi nợ: Xét thấy, bản án sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền là: **2.031.565.075** đồng trong đó nợ gốc là: 857.140.000 đồng; lãi trong hạn: 43.035.276 đồng; lãi quá hạn: 1.131.389.799 đồng. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

2.2. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thanh toán nợ:

Xét Hợp đồng thế chấp ngày 22.11.2011giữa bà Thủy và Ngân hàng ACB thấy:

Theo hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng số 9564.11, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2011 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội thể hiện: Để đảm bảo khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng giữa bà Thủy với Ngân hàng ACB theo Hợp đồng tín dụng số NHN.CN.02231111 ngày 23/11/2011, bà Thủy thế chấp tài sản bao gồm toàn bộ diện tích đất 186m^2 tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ, Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội đứng tên bà Thủy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là nhà ở có diện tích 100m^2 kết cấu tường gạch, mái bê tông cốt thép, nền gạch men.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2018 ngoài ngôi nhà 2 tầng đổ trần, có chống nóng bằng tôn, proximăng được xây năm 2004 có kích thước 8,8m x 4,7m còn có: 01 bếp, công trình phụ phía sau nhà 2 tầng xây tường gạch, năm 2004 lợp mái proxi măng kích thước 4,5m x4,3 m; 01 khu nhà chứa đồ kích thước 2,4m x 4,4 m xây năm 2004; 01 chuồng chăn nuôi tường 110 mm xây năm 2004 kích thước 1,9m x 4,9m; 01 bể lọc nước xây năm 2004 kích thước 1,6m x 2,2m x 1,4m x 2,4m; Tường bao giáp ao, tường bao ngăn nhà với đường giao thông; mái tôn lợp phía trước nhà và sân gạch lát trước và cạnh chiều dài của nhà ở.

Về nguồn gốc đất: Nhận thấy, diện tích 186m^2 đất tranh chấp tại thửa đất số 36, tờ bản đò số 33 thôn Nhân lễ có nguồn gốc của cụ Đinh Thị Hiểu được cấp giấy chứng nhận chủ sử dụng năm 2004. Sau khi cụ Hiểu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông Lợi, bà Huê là con gái và con rể cụ Hiểu đứng ra xây nhà ở và các công trình trên đất (các công trình theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2018 của Tòa án) để cho cụ Hiểu và anh Đinh Văn Hưng là con trai cụ Hiểu bị bại liệt ở. Năm 2008, cụ Hiểu ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Ngọc Ánh là con ông Lợi, bà Huê toàn bộ diện tích 186m^2 đất này và anh Ánh đã được đăng ký sang

tên trước bạ đối với 186m^2 đất do cụ Hiểu cho. Ngày 14/10/2009, anh Ánh chuyển nhượng lại cho bà Thủy toàn bộ diện tích đất 186m^2 tại Văn phòng công chứng Gia Lâm và bà Thủy cũng đã được sang tên chủ sử dụng diện tích đất này vào ngày 20/10/2009.

Về nhà và các công trình xây dựng trên đất: Vợ chồng ông Lợi bà Huê chưa có văn bản tặng cho cụ Hiểu, chưa có văn bản tặng cho anh Ánh. Bà Huê có lời khai: Bà biết việc cụ Hiểu cho anh Ánh đất thì cũng không có ý kiến gì và coi như cho anh Ánh cả nhà trên đất. Còn ông Lợi thì khai về nhà và các công trình trên đất vẫn là của vợ chồng ông chưa cho anh Ánh. Do đó, chưa có căn cứ để xác định các khối tài sản trên đất này ông Lợi, bà Huê đã cho anh Ánh và chưa có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện anh Ánh hay ông Lợi, bà Huê hay cụ Hiểu chuyển nhượng công trình trên đất cho bà Thủy.

Tại lời khai ngày 15/7/2019 bà Thủy cũng khai chỉ mua diện tích 186m^2 đất của anh Ánh và bà thế chấp diện tích đất này để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 tỷ đồng của Ngân hàng, việc ghi thế chấp cả nhà và các công trình trên đất do cán bộ Ngân hàng ghi bà không để ý, việc thế chấp này chỉ có bà và anh Ánh biết, ông Lợi, bà Huê và cụ Hiểu không biết.

Như vậy: Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Thủy là chủ sở hữu hợp pháp nhà và các công trình trên diện tích 186m^2 thửa số 36 tờ bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ngân hàng trình bày: Ngân hàng chỉ căn cứ vào bản cam kết của bà Thủy khi thế chấp xác định nhà và các công trình trên đất là của bà để chấp nhận thế chấp cả các tài sản trên đất; khi cán bộ Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp thì thấy trên đất có nhà và các công trình nhưng cán bộ Ngân hàng không hỏi ai là chủ sở hữu và ai đang sinh sống tại nhà này mặc dù bà Thủy ghi địa chỉ của bà trên hợp đồng thế chấp không phải tại địa chỉ nhà đất thế chấp và cụ Hiểu cùng anh Hưng tại thời điểm thế chấp đang ở tại nhà đất này cũng không được biết việc bà Thủy đem thế chấp cả nhà và các công trình trên đất.

Việc bà Thủy ký hợp đồng thế chấp cả tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất này là tự ý bà Thủy chứ không được sự đồng ý chấp thuận của người có tài sản là vợ chồng ông Lợi, bà Huê và không được sự đồng ý của người đang quản lý nhà là cụ Hiểu, anh Hưng. Ngân hàng ACB đã không xác minh làm rõ chủ sở hữu tài sản trên đất đã ký hợp đồng thế chấp với bà Thủy cả tài sản gắn liền với đất là tài sản không thuộc quyền sở hữu của bà Thủy. Do đó, Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng ACB và bà Thủy chỉ có hiệu lực đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà không có hiệu lực về tài sản gắn liền với diện tích đất này vì bà Thủy không có quyền thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác. Tài sản là nhà 2 tầng và các công trình xây dựng trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Lợi, bà Huê. Thực tế, theo như lời khai của anh Ánh thì anh

Ánh cùng vợ con mới chuyển về ở nhà này từ khoảng 01 năm sau khi bán đất cho bà Thủy và cụ Hiểu, anh Hưng và vợ chồng con cái anh Ánh vẫn đang sử dụng nhà, đất này cho đến nay trên cơ sở được sự đồng ý của ông Lợi, bà Huê chứ không cần bất cứ sự thỏa thuận nào với bà Thủy.

Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11 để quyết định cho nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng 186m^2 thửa số 36 tờ bản đồ số 33 thôn Nhân Lễ, Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội trong trường hợp bà Thủy không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng nhưng phải thanh toán lại cho ông Lợi bà Huê giá trị tài sản gắn liền với đất nếu ông Lợi bà Huê là chủ tài sản gắn liền với đất không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 186m^2 đất này là có căn cứ. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nên được giữ nguyên.

Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên nguyên đơn có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 16.11.2018 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Hà Nội, cụ thể như sau:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015;

Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (sửa đổi bổ sung năm 2004);

Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng;

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam;

Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29/9/2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng;

Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22/2/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn;

Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu về việc đòi nợ theo hợp đồng tín dụng đối với bà Nguyễn Thị Thủy.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thủy phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số NHN.CN.02231111 ngày 23.11.2011. Cụ thể:

- Nợ gốc là: 857.140.000 đồng
- Tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm:

+ Tiền lãi trong hạn: 43.035.276 đồng

+ Tiền lãi quá hạn đến ngày16.11.2018 là: 1.131.389.799 đồng

Tổng cộng là: 2.031.565.075 đồng (Hai tỷ, không trăm ba mốt triệu, năm trăm sáu lăm ngàn, không trăm bảy lăm đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu về khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á Châu về thanh toán khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/11/2018) bà Nguyễn Thị Thủy còn phải trả lãi theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng số NHN.CN.02231111 ngày 23/11/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chưa thanh toán.

3. Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33 địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội gồm: Ngôi nhà 2 tầng đổ trần, có chống nóng bằng tôn, proximăng được xây năm 2004 có kích thước 8,8m x 4,7m, 1 bếp, công trình phụ phía sau nhà 2 tầng xây tường gạch, năm 2004 lợp mái proxi măng kích thước 4,5m x 4,3m; 1 khu nhà chứa đồ kích thước 2,4m x 4,4m xây năm 2004; 01 chuồng chăn nuôi tường 110mm xây năm 2004 kích thước 1,9m x 4,9m; 01 bể lọc nước xây năm 2004 kích thước 1,6m x

2,2m x 1,4m x 2,4m; Tường bao giáp ao, tường bao ngăn nhà với đường giao thông; mái tôn lợp phía trước nhà và sân gạch lát phía trước nhà 2 tầng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Lợi và bà Hoàng Thị Huê.

4. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thủy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Á Châu thì Ngân hàng TMCP Á Châu có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 186m^2 đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Nếu ông Nguyễn Bá Lợi và bà Hoàng Thị Huê không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này thì Ngân hàng TMCP Á Châu có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại toàn bộ quyền sử dụng 186m^2 đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ: Thôn Nhân Lễ, xã Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền diện tích 186m^2 đất này và ông Nguyễn Bá Lợi, bà Hoàng Thị Huê được thanh toán trả lại phần giá trị tài sản có trên thửa đất.

5. Nếu số tiền phát mại tài sản (đã trừ đi khoản tiền thanh toán giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) thu được lớn hơn số tiền bà Nguyễn Thị Thủy phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu theo quyết định của bản án thì số tiền thừa được trả lại cho bà Nguyễn Thị Thủy, nếu số tiền phát mại thu được không trả đủ số tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu thì bà Nguyễn Thị Thủy tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo quy định tại điểm 13.2 Điều 13 của Hợp đồng cấp tín dụng trung – dài hạn số NHN.CN.02231111 ngày 23/11/2011.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy phải chịu 72.631.015 đồng (bảy mươi hai triệu, sáu trăm ba mươi mốt ngàn, không trăm mười lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền tạm ứng án phí 25.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/0002332 ngày 13/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á Châu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại BL số 0003990 ngày 04 tháng 12 năm 2018

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 13/8/2019.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND huyện Gia Lâm;*
- *Chi cục THADS huyện Gia Lâm;*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Thuý