TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:130/2018/KDTM - PT
Ngày: 05/10/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thành

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Trong các ngày 04 và 05/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 101/2018/TLPT-KDTM ngày 17/10/2017 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2017/KDTM - ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2018/QĐPT–KDTM ngày 22/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2018/QĐ-PT ngày 14/9/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP D (Ngân hàng D)

Nay là **Ngân hàng thương mại TNHH D.**

Trụ sở chính: Tòa nhà C, số 109 phố T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T- Tổng Giám đốc, Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Xuân N- Phó Trưởng phòng Phòng kinh doanh Chi nhánh Quận B; Bà Nguyễn Thị T - Cán bộ xử lý nợ Chi nhánh Quận B; Bà Hoàng Thu Huyền - Cán bộ kinh doanh Chi nhánh Quận B (Theo Giấy uỷ quyền số 30a/2017/UQ- BĐI ngày 08/3/2017 của Giám đốc Ngân hàng thương mại TNHH D, Chi nhánh Quận B). (Có mặt ông N, vắng mặt bà T và bà H).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trí Đ, sinh năm 1974 và bà Chu Thị Y, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn D, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội (đều vắng mặt).

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

1. Ông Chu Đình A, sinh năm 1977 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3. Cháu Chu Thị Thuỳ L, sinh năm 1997 (vắng mặt);

4. Cháu Chu Thị Thuỳ C, sinh năm 2006 (vắng mặt);

5. Cháu Chu Thị Khánh K, sinh năm 2008 (vắng mặt);

6. Cháu Chu Đình K, sinh năm 2014 (vắng mặt);

Cùng trú tại: thôn N, xã C, Huyện Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của các cháu: L, C,K, K là ông Chu Đình A, bà Nguyễn Thị Hoài T bố, mẹ đẻ.

7. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1958 (vắng mặt);

8. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960 (vắng mặt);

9. Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1984 (vắng mặt);

10. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1988 (vắng mặt);

11. Cháu Trịnh Thị Quỳnh T, sinh năm 2009 (vắng mặt);

12. Cháu Trịnh Thị Quỳnh N, sinh năm 2009 (vắng mặt);

13. Cháu Trịnh Khánh H, sinh năm 2014 (vắng mặt);

Cùng trú tại: Xóm A, xã C, Huyện Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T, cháu N, cháu H là chị Nguyễn Thị Vân A, mẹ đẻ.

14. Văn phòng công chứng Đ.

Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh Y;

Địa chỉ: số 411 Phố K, phường N, Quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh Y - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

15. Ông Chu Đình M, sinh năm 1976. Trú tại: thôn N, Xã L, Huyện Đ, Hà Nội (vắng mặt).

16. Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1994; HKTT: Xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; Trú tại: Xóm A, xã C, Huyện Đ, Hà Nội (vắng mặt).

17. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Cụ Trương Thị T, sinh năm 1926;

Cùng trú tại: Thôn N, xã C, huyện Đ, TP. Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TM TNHH D trình bày:*

Ngày 08/6/2011, Ngân hàng TMCP D (nay đổi tên thành Ngân hàng TM TNHH D) (gọi tắt là nguyên đơn) đã ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/GPBBĐ/HĐ với ông Nguyễn Trí Đ, bà Chu Thị Y (gọi tắt là bị đơn) với số tiền vay theo mức dư nợ tối đa: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức cho vay:12 tháng; Thời hạn vay theo từng khế ước nhận nợ cụ thể: Thời hạn của mỗi khế ước không quá 09 (chín) tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh đồ gỗ; Lãi suất vay: áp dụng lãi suất theo biểu lãi suất hiện hành của nguyên đơn tại thời điểm giải ngân đối với từng khế ước, thay đổi 1 tháng/lần theo thông báo lãi suất của nguyên đơn trong từng thời kỳ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

+ Tài sản 01: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 234m^2 tại địa chỉ: thửa đất số 61, tờ bản đồ số 6M, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 900823 do UBND huyện Đ, Hà Nội cấp ngày 12/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 100206 ngày 09/7/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp, số công chứng 110250, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2011 tại Văn phòng công chứng Đ (nay chuyển thành Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Y). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 10/7/2010.

Tài sản được định giá (định giá lại) tại Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm ngày 28/5/2011 là: 2.100.000.000đồng. Giá trị tài sản đảm bảo 56% theo tỷ lệ bảo đảm tiền vay tối đa.

+ Tài sản 02: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất có diện tích: 120m^2 tại địa chỉ: Thửa đất số (81, 79) tờ bản đồ số 6, thôn N, xã C, huyện Đ, 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 BC 420024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1992.QĐ-UBND.2010/CH.00202.2010 do UBND huyện Đ, Hà Nội cấp ngày 14/06/2010 đứng tên ông Chu Đình A. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Công chứng 100205 ngày 09/7/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số Công chứng 110251, ngày 06/6/2011 tại Văn phòng công chứng Đ (nay chuyển thành Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Y). Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 10/7/2010.

Tài sản được định giá (định giá lại) tại Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm ngày 25/5/2011 là: 1.650.000.000đồng. Trong đó: Giá trị thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C là 630.000.000đồng; Giá trị thửa đất số 81, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C là 1.020.000.000đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo 44% theo tỷ lệ bảo đảm tiền vay tối đa.

- Ngày 08/6/2011, ông Đ và bà Y đã ký khế ước nhận nợ số 01.0299/2011/GPBBD/KU nhận khoản nợ 1.275.000.000 đồng, thời hạn vay là 09 tháng từ ngày 08/6/2011 đến ngày 08/3/2012, áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi 01 tháng/01 lần vào ngày 15 hàng tháng, lãi suất kỳ đầu tiên là 24%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo được áp dụng theo biểu lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP D tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 20/7/2011, ông Đ và bà Y đã ký khế ước nhận nợ số 02.0299/2011/GPBBD/KU nhận khoản nợ 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 09 tháng từ ngày 20/7/2011 đến ngày 20/4/2012, áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi 01 tháng/01 lần vào ngày 15 hàng tháng, lãi suất kỳ đầu tiên là 23%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo được áp dụng theo biểu lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP D tại thời điểm điều chỉnh.

- Bị đơn đã trả được nguyên đơn các khoản tiền như sau:

+ Khế ước nhận nợ ngày 08/6/2011 là: 261.259.000 đồng, trong đó: nợ gốc 11.624.642 đồng, nợ lãi 223.974.999 đồng, lãi quá hạn: 25.659.467 đồng.

+ Khế ước nhận nợ ngày 20/7/2011 là: 330.000.000 đồng, trong đó: nợ gốc 250.000.000 đồng, nợ lãi 80.250.000 đồng.

- Số tiền bị đơn còn nợ tạm tính đến 23/3/2017:

+ Khế ước nhận nợ ngày 08/6/2011 là: 3.468.123.188 đồng; trong đó: nợ gốc: 1.263.375.358 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.204.747.830 đồng.

+ Khế ước nhận nợ ngày 20/7/2011 là: 1.278.178.755 đồng; trong đó: nợ gốc: 350.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 24.916.667 đồng; nợ lãi quá hạn: 903.262.088 đồng.

Tổng nợ là: 4.746.301.943 đồng. Trong đó: nợ gốc 1.613.375.358 đồng; nợ lãi trong hạn: 24.916.667 đồng; nợ lãi quá hạn: 3.108.009.918 đồng.

Nguyên đơn cầu yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ trên. Bị đơn tiếp tục chịu toàn bộ tiền lãi phát sinh theo các khế ước nhận nợ kể từ ngày 24/3/2017 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng. Nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên. Nguyên đơn không đồng ý với việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ bị đơn sang cho ông Chu Đình M.

** Bị đơn ông Nguyễn Trí Đ, bà Chu Thị Y trình bày tại các bản khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án:*

Bị đơn đồng ý với ý kiến của đại diện nguyên đơn đã trình bày về việc ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản bị đơn đã ký kết với nguyên đơn và số tiền bị đơn nợ nguyên đơn tạm tính đến ngày 23/3/2017 là: 4.746.301.943 đồng cũng như tiền lãi phát sinh từ ngày 24/3/2017 đến khi trả hết nợ cho nguyên đơn.

Về nghĩa vụ trả nợ: Số tiền bị đơn vay của nguyên đơn là do ông Chu Đình M (anh trai bà Y) sử dụng, bị đơn không trực tiếp sử dụng, đến nay ông Chu Đình M cũng tự nguyện nhận nghĩa vụ trả nợ thay cho bị đơn toàn bộ số nợ trên. Bị đơn đề nghị nguyên đơn chấp nhận việc ông Chu Đình M nhận trả nợ thay cho bị đơn. Về phần lãi suất, đề nghị nguyên đơn xem xét miễn giảm cho bị đơn, để bị đơn có điều kiện trả nợ dần.

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

- Ông Chu Đình M trình bày:

Ông là người sử dụng số tiền ông Đ, bà Y đã vay tại Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng cho ông được đứng ra trả nợ thay cho ông Đ và bà Y. Vì từ trước đến nay, ông vẫn là người đứng ra trả nợ lãi, gốc thay cho ông Đ, bà Y tại Ngân hàng.

- *Ông Chu Đình A trình bày:* Về quá trình vay nợ tại Ngân hàng giữa ông Đ, bà Y thế nào ông không biết. Ông có cho ông Đ, bà Y mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để ông Đ, bà Y thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi ông cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của cụ T (bà nội ông) đang ở là thửa số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C thì ông giấu không cho cụ T biết.

Ông nhất trí với phương án trả nợ mà ông Đ đưa ra là để ông Chu Đình M nhận trách nhiệm trả nợ.

Đối với thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất đứng tên ông (diện tích 85m^2, thửa 81, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C). Đề nghị Ngân hàng tách rút phần thế chấp này ra chia tỷ lệ mỗi thửa đất giá trị cụ thể để ông xem xét khả năng vay mượn trả nợ trước giúp ông Đ, bà Y, nếu Ngân hàng không tách rút thì đề nghị Tòa án xem xét về thủ tục thế chấp đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C do cụ T đang sinh sống trên đó.

Ông chấp nhận việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ giữa ông Đ, bà Y sang ông Minh, ông đồng ý dùng tài sản đã thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của ông Đ, bà Y sang bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Chu Đình M.

- *Cụ Trương Thị T trình bày:* Cụ là bà nội anh T, cụ có mảnh đất chia cho các con rồi còn lại một phần cụ sinh sống và xây rồi sửa nhà để thờ cúng liệt sĩ Chu Đình T là con trai cụ. Vì tuổi đã cao nên không biết sống chết thế nào, sợ các cháu sau này tranh giành đất mà mâu thuẫn nên cụ lại chia tách theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mình đang sinh sống cho hai cháu nội, trong đó cho anh T 35m^2, còn thực tế cụ chưa giao cho cháu nào sử dụng đất, cụ vẫn có nhà thờ cúng liệt sĩ và sinh sống một mình trên thửa đất này. Căn nhà của cụ có trên đất là do nhà nước cấp tiền xây dựng, sửa chữa lại năm 2007 theo tiêu chuẩn để thờ cúng liệt sĩ.

Việc anh T tự ý thế chấp đất trong khi cụ vẫn đang ở trên đất mà cụ không biết gì, không có cán bộ Ngân hàng nào về xem xét thửa đất của cụ trước khi thế chấp, không có ai hỏi cụ về nhà và tài sản trên đất là của cụ hay của ai. Khi thấy Tòa án về thông báo thửa đất cụ đang sống đã được thế chấp tại Ngân hàng và Tòa án về xem xét thửa đất này, cụ mới biết. Cụ xác định nhà, đất là của cụ, cụ chỉ tạm thời tách trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T đứng tên, còn thực tế cụ vẫn là người quản lý, sử dụng nhà và đất làm nơi thờ cúng liệt sĩ. Cụ đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp mảnh đất diện tích 35m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C đứng tên anh T để trả cụ đất, nhà làm nơi thờ cúng liệt sĩ.

Do cụ tuổi cao, sức khỏe yếu, không đi lại được nên cụ ủy quyền toàn bộ cho cháu cụ là Chu Đình A thay mặt cụ giải quyết vụ án đến khi kết thúc.

- *Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Quá trình vay nợ giữa bị đơn với nguyên đơn gia đình ông không biết. Bà Y là em ông M đều là người ở cùng thôn nên cũng biết nhau và ông chỉ biết thông tin anh em ông M vay tiền để kinh doanh.

Ông đã cho bị đơn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình do ông đại diện gia đình đứng tên để thế chấp vay tiền ngân hàng. Gia đình ông đã

đứng ra ký kết hợp đồng thế chấp, dùng tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn.

Ông nhất trí để ông M nhận trách nhiệm trả nợ thay cho bị đơn và đồng ý dùng tài sản đã thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn sang bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Chu Đình M. Nếu ông M không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng thì gia đình ông vẫn là người có tài sản bảo đảm cho khoản vay theo quy định tại hợp đồng thế chấp mà ông và vợ đã ký kết.

- Bà Nguyễn Thị D (vợ ông Y); chị Nguyễn Thị Vân A (con gái ông Y); Anh Nguyễn Văn U (con trai ông Y) và chị Nguyễn Thị Vân A (con dâu ông Y) đều nhất trí như toàn bộ lời khai của ông Y và đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T thay mặt họ giải quyết toàn bộ vụ án cho đến khi kết thúc.

- *Bà Nguyễn Thị O (vợ ông A) trình bày*: Bà nhất trí như toàn bộ lời khai của ông A. Do điều kiện bận, không thể tham gia tố tụng được, bà ủy quyền toàn bộ cho chồng bà là ông Chu Đình A thay mặt bà giải quyết toàn bộ vụ án cho đến khi kết thúc.

- *Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh Y (do bà Nguyễn Thị Minh Y đại diện) trình bày:*

Về thông tin tên gọi và địa chỉ của văn phòng có sự thay đổi theo Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng số 29/STP-ĐKHĐ do Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/11/2016 và Thông báo về việc đổi tên gọi của Tổ chức hành nghề công chứng số 1059/TB-STP ngày 14/6/2016 của Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của cụ Trương Thị T: Sau khi nhận được yêu cầu công chứng của anh Chu Đình A và Ngân hàng TMCP D (nay là Ngân hàng TM TNHH D), Văn phòng công chứng đã kiểm tra đầy đủ các tài liệu và giấy tờ liên quan khác theo quy định và tiến hành thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của cụ T là không có căn cứ pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2017/KDTM – ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần D (nay là Ngân hàng TM TNHH D) đối với ông Nguyễn Trí Đ, bà Chu Thị Y theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/GPBBĐ/HĐ ký ngày 08/6/2011 và các Khế ước nhận nợ số 01.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 08/6/2011 và số 02.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 20/7/2011.

2. Buộc ông Nguyễn Trí Đ và vợ là bà Chu Thị Y phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính tính đến ngày 10/7/2017 gồm: Nợ gốc là 1.607.744.109 đ, nợ lãi trong hạn là 21.375.000đ, nợ lãi quá hạn là 3.162.308.750đ. Tổng cộng là: 4.791.427.868đồng, làm tròn là 4.791.428.000đồng.

Ông Nguyễn Trí Đ và vợ là bà Chu Thị Y tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng không trái quy định của pháp luật và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương

ứng với thời gian chưa thi hành tại thời điểm thi hành, kể từ ngày 11/7/2017 cho đến khi thực tế thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại :

- Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 420024 ngày 14/6/2010 mang tên ông Chu Đình A (diện tích đo đạc thực tế là 83,8m^2);

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ 6M thuộc Xóm A, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 900823 ngày 12/10/1993 mang tên ông Nguyễn Văn T (diện tích đo đạc thực tế là 232,3m^2).

Không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 420024 ngày 14/6/2010 mang tên ông Chu Đình A.

Giao cho cụ Trương Thị T tiếp tục sử dụng các tài sản trên đất của cụ (công trình xây dựng trên đất) và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, Hà Nội nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2017, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ về phần xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6, thôn N, xã C, huyện Đ đứng tên ông Chu Đình A. Với lý do: diện tích 35m^2 đất cụ T đã tặng cho ông A theo đúng quy định pháp luật, ông A mang đi thế chấp cho ngân hàng làm tài sản đảm bảo cho ông Đ, bà Y vay tiền. Các bên tự nguyện ký hợp đồng thế chấp theo đúng qui định pháp luật, không ai bị ép buộc, lừa dối hay đe dọa nên hợp đồng có hiệu lực thi hành giữa các bên. Bản án sơ thẩm không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp nêu trên là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ gì mới, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên thời hạn xét xử còn quá hạn luật định cần rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm quyết định về việc xử lý tài sản đảm bảo là 35m^2 đất tại thửa số 71 đã áp dụng Khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản

4 Điều 19 Nghị định 11 sửa đổi, bổ sung Nghị định 163 về giao dịch đảm bảo là đúng nhưng lại không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đối với thửa đất số 79 là không đúng tinh thần quy định của các điều luật trên. Mặc dù nguồn gốc thửa đất số 79 là của cụ T, cụ T là người sử dụng, sinh sống trên đất thửa này, song cụ đã tặng cho hợp pháp đối với ông A và hiện mang tên ông A, ông A thế chấp quyền sử dụng đất này là hợp pháp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông A với Ngân hàng đã được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng qui định pháp luật, các bên tự nguyện ký kết nên có hiệu lực pháp luật.

Về nợ lãi, tuy nội dung kháng cáo của Ngân hàng không đề cập đến vấn đề lãi suất, nhưng xét thấy tài sản bảo đảm cho khoản vay có liên quan đến vấn đề xử lý nợ sau này, liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó, tại cấp phúc thẩm cần thiết phải xem xét, điều chỉnh lại phần lãi suất cho phù hợp quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ngân hàng có quan điểm tính lãi đã đúng theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng nên không cung cấp cho Tòa án các quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng từ năm 2011 cho đến năm 2017. Tại cấp sơ thẩm, ngân hàng cũng không cung cấp tài liệu này nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Tòa án thu thập được, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng nộp trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trí Đ, bà Chu Thị Y, ông Chu Đình A, bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Văn U, ông Chu Đình M, chị Nguyễn Thị Vân A và Văn phòng công chứng Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 có đơn xin xét xử vắng mặt; cụ Trương Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp qui định pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại TNHH D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Hợp đồng tín dụng được xác lập giữa Ngân hàng TMCP D và hộ kinh doanh Nguyễn Trí Đ (có đăng ký kinh doanh), vì vậy tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng tín dụng (cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp" là không chính xác vì trong hợp đồng tín dụng bao gồm cả thế chấp tài sản nên chỉ cần xác định mối quan hệ là Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100205 ngày 09/7/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, thành phố Hà Nội, số công chứng 110251 ngày 06/6/2011 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Chu Đình A và bà Nguyễn Thị Hoài T; bên nhận thế chấp

là Ngân hàng TM TNHH D và bên vay vốn là hộ kinh doanh Nguyễn Trí Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 120m^2 đất tại thửa số 81 và 79, tờ bản đồ 6 thôn N, xã C, huyện Đ, 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 BC 420024 do UBND huyện Đ cấp cho ông Chu Đình A ngày 14/6/2010 (do bà Tũn đã tặng cho quyền sử dụng 120m^2 đất đối với ông A theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 1418/HĐTC/2010 ngày 25/5/2010 tại Văn phòng Công chứng Huyện Đ).

Hợp đồng thế chấp được ký 3 bên thể hiện rõ bên vay là hộ kinh doanh Nguyễn Trí Đ, bên cho vay là Ngân hàng và bên thế chấp là ông A, bà T. Hợp đồng được ông A, bà T ký và đồng ý thế chấp tài sản của mình đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của hộ kinh doanh Nguyễn Trí Đ. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng Đ đã được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật, các chủ thể ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người thế chấp tài sản là vợ chồng ông A và bà T dùng tài sản thuộc quyền dử dụng hợp pháp của mình và đều xác nhận đã ký vào hợp đồng thế chấp vì vậy, hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành giữa các bên.

Tại cấp sơ thẩm, do cụ Trương Thị T có yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp đối với diện tích 35m^2 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ. Cấp sơ thẩm nhận định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 100205 ngày 09/7/2010 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, thành phố Hà Nội, số công chứng 110251 ngày 06/6/2011, thì ông Chu Đình A chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, ngoài ra không thế chấp tài sản nào khác trên đất. Cấp sơ thẩm đã nhận định và áp dụng khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự 2005: *"Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác,... và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp nếu có thỏa thuận*" và Mục 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo để không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản trên đất – là căn nhà cấp 4 của cụ T xây dựng trên thửa đất diện tích 35m^2 tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ là có căn cứ nhưng cấp sơ thẩm đã trích dẫn thiếu nội dung của điều luật*" Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất"* và từ đó không chấp nhận yêu cầu phát mại đối với quyền sử dụng đất thửa số 79 là không đúng tinh thần của các điều luật trên và thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, không đảm bảo quyền lợi của ngân hàng.

- Về nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ là của cụ Trương Thị T, cụ đang sử dụng, quản lý nhà ở trên thửa đất này, căn nhà đã được phá đi sửa lại nhiều lần vào năm 1987, 1998, 2007, cụ đã chia tách đất cho các con, còn lại cụ làm nhà ở trên đất và là người thờ cúng liệt sĩ là con trai cụ. Năm 1993 thửa đất được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Trương Thị T. Năm 2007 do chính sách của nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà thờ cúng liệt sĩ nên cụ T cũng được tiêu chuẩn cấp tiền xây, sửa nhà. Sau khi được cấp tiền cụ

đã xây, sửa lại nhà cũ thành nhà mới thờ cúng liệt sĩ, hiện nay cụ T vẫn sống trên ngôi nhà này một mình. Ngày 25/5/2010, cụ T đã tặng cho 120m^2 đất (gồm 2 thửa số 81 – 85m^2 và thửa 79 – 35m^2 tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ) cho ông Chu Đình A theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1418/HĐTC/2010 tại Văn phòng Công chứng Huyện Đ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông A.

Như vậy, mặc dù nguồn gốc thửa đất này là của cụ T, cụ T là người sử dụng, sinh sống trên đất thửa số 79, song thửa đất này đã được tặng cho hợp pháp và hiện mang tên ông A, do đó ông A là người được quyền định đoạt đối với thửa đất kể từ ngày được tặng cho hợp pháp. Mặt khác, khi ký hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, không phải tài sản trên đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông A, bà T với Ngân hàng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh Y), toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc thế chấp thể hiện chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, ngoài ra không thế chấp tài sản của cụ T trên đất. Sau khi làm thủ tục thế chấp các bên đã làm đầy đủ thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc cấp sơ thẩm nhận định "*khi Ngân hàng tiến hành thẩm định, định giá tài sản cho ông Đ, bà Y vay tiền thì cũng đã xác định có căn nhà cấp 4, công trình phụ và lán xưởng trên đất, nhưng Ngân hàng đã không xác định tài sản trên đất đó là của ai, không thông báo cho chủ tài sản trên thửa đất biết về thủ tục thế chấp bất động sản để ký thủ tục thế chấp. Nay cả cụ T, ông A đều thừa nhận căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất là của cụ T được cấp tiền theo chế độ liệt sĩ mà xây dựng, sửa chữa nên, không phải của ông Chu Đình A, vấn đề này đã được UBND xã C xác nhận*" và căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự 2005 để "*tiếp tục giao thửa đất diện tích 35 m^2 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ cho cụ Trương Thị T tiếp tục sử dụng, thờ cúng liệt sĩ mà không được phát mại theo yêu cầu của Ngân hàng*" là không có cơ sở và trái quy định của pháp luật, không đúng với ý chí thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

Căn cứ Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm 4 mục 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ giữa ông A và Ngân hàng có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp, nếu bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý quyền sử dụng đất là thửa đất số 79 tờ bản đồ số 6 thôn N, xã C, huyện Đ, 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 BC 420024 do UBND huyện Đ cấp cho ông Chu Đình A ngày 14/6/2010. Đối với tài sản trên diện tích 35 m^2 đất tại thửa 79 mà cụ T đã xây dựng là tài sản của cụ T, ông A không thế chấp tài sản trên đất nên cụ T được tiếp tục sử dụng. Mối quan hệ giữa cụ T với người được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó (nếu có) sẽ được thực hiện theo điểm 4 mục 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

- Về lãi suất: căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thấy, tuy nội dung kháng cáo của Ngân hàng không đề cập đến vấn đề lãi suất, nhưng xét thấy tài sản bảo đảm cho khoản vay có liên quan đến vấn đề xử lý nợ sau này, liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, do đó tại cấp phúc thẩm cần thiết phải xem xét, điều chỉnh lại phần lãi suất cho phù hợp quy định của pháp luật.

Trong hợp đồng tín dụng, hai bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần, song Ngân hàng không điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận, trong khi đó cấp sơ thẩm tính lại lãi suất với lãi suất trong hạn là 23% và 24 % theo thỏa thuận ở từng khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn 33% và 34% và buộc bị đơn phải thanh toán lãi suất trên và cố định cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là không phù hợp và trái với thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng, trái với Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Thông tư số 12 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Cấp sơ thẩm không yêu cầu các đương sự xuất trình các tài liệu liên quan đến lãi suất mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu về lãi của nguyên đơn là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm - tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TM TNHH D từ tháng 11/2011 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm (tháng 7/2017) và việc điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nhưng nguyên đơn không cung cấp và có quan điểm cho rằng: Nguyên đơn không thể tính lại lãi suất điều chỉnh vì là hợp đồng ngắn hạn, ghi cụ thể lãi suất thỏa thuận, nếu khách hàng vi phạm sẽ giữ nguyên quy định lãi suất, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ tháng 10/2011 nên nguyên đơn không điều chỉnh lãi suất là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và nguyên đơn cũng không cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất cho Tòa án vì không cần thiết. Đại diện nguyên đơn xác nhận tại cấp sơ thẩm ngân hàng chỉ cung cấp quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TM TNHH D đến tháng 10/2011. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi trong hạn và lãi quá hạn thì phía nguyên đơn đã không cung cấp được chứng cứ chứng minh về lãi suất nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận. Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện đối với phần nợ lãi này cho Ngân hàng TM TNHH D bằng một vụ kiện dân sự khác.

- Ngoài ra, án sơ thẩm còn có sai sót: Án sơ thẩm quyết định: Ông Nguyễn Trí Đ và vợ là bà Chu Thị Y tiếp tục chịu… *lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành tại thời điểm thi hành, kể từ ngày 11/7/2017 cho đến khi thực tế thanh toán xong khoản nợ* là không chính xác, trong trường hợp này cần tuyên: *Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/GPBBĐ/HĐ ngày 08/6/2011 giữa Ngân hàng Ngân hàng D với hộ kinh doanh Nguyễn Trí Đ tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc* mới chính xác.

- Về án phí: Ông Đ, bà Y và Ngân hàng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo qui định của pháp luật; Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm; cụ T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2017/KDTM - ST ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 38, 39, 147, 148; khoản 2 Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 471,474 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần D nay là Ngân hàng thương mại TNHH D.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Trương Thị T về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100205 ngày 09/7/2010 giữa Ngân hàng thương mại TNHH D và ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y đối với diện tích 35m^2 đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH D đối với ông Nguyễn Trí Đ, bà Chu Thị Y theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/GPBBĐ/HĐ ký ngày 08/6/2011 và các Khế ước nhận nợ số 01.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 08/6/2011 và số 02.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 20/7/2011 ký kết giữa 2 bên.

4. Buộc ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y phải thanh toán cho Ngân hàng TM TNHH D số tiền nợ gốc tạm tính đến ngày 10/7/2017 là 1.607.744.109 đ.

5. Giành quyền khởi kiện về số tiền nợ lãi theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 0299/2011/GPBBĐ/HĐ ký ngày 08/6/2011 và các Khế ước nhận nợ số 01.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 08/6/2011 và số 02.0299/2011/GPBBD/KU ký ngày 20/7/2011 ký kết giữa 2 bên cho Ngân hàng TM TNHH D dối với ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y khi xuất trình được đủ tài liệu khởi kiện.

6. Trường hợp ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng thương mại TNHH D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là :

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 81, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 420024 ngày 14/6/2010 mang tên ông Chu Đình A. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 85m^2, diện tích đo đạc thực tế là 83,8m^2 .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 81, tờ bản đồ 6M thuộc Xóm A, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 900823 ngày 12/10/1993 mang tên ông Nguyễn Văn T. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 234m^2, diện tích đo đạc thực tế là 232,3m^2.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 6 tại thôn N, xã C, huyện Đ đã được UBND huyện Đ, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 420024 ngày 14/6/2010 mang tên ông Chu Đình A.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh tóan hết khoản nợ thì ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y còn phải thanh tóan tiếp cho đến khi hết nợ.

7. Về án phí: ông Nguyễn Trí Đ và bà Chu Thị Y phải chịu 60.232.323 đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng thương mại TNHH D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ngân hàng thương mại TNHH D phải chịu 95.673.677đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ số tiền 50.314.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2010/0003111 ngày 09/12/2014 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ và 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0000666 ngày 08/1/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng thương mại TNHH D còn phải nộp 43.359.677đ.

Cụ Trương Thị T phải chịu 200.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của mình không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận cụ T đã nộp đủ 200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2010/0004557 ngày 14/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ,thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 05/10/2018.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKS ND TP Hà Nội;*
- *TAND huyện Đ;*
- *Chi Cục THA DS huyện Đ;*
- *Lưu HSVA.*

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy