

Bản án số: 417/2023/DS-PT

Ngày: 28-8-2023

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**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Đinh Như Lâm

Thư ký phiên toà ghi biên bản: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28/08/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 2 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng NNVPTNNVN1 (gọi tắt là A2)

Trụ sở: số 02 LH39, quận BD40, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông PTV3-Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông LĐA4-Giám đốc Ngân hàng NNVPTNNVN1-Chi nhánh Hà Nội II. Theo Quyết định số 2665/QĐ-NHN_O-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc A2.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

1. Ông **NMD5** – Phó Giám đốc A2 Chi nhánh Hà Nội II, theo Quyết định uỷ quyền số 656C/UQ-NHN_O.HN II ngày 06/6/2023 của Giám đốc Ngân hàng NNVPTNNVN1-Chi nhánh Hà Nội II. *Có mặt.*

2. Chị **LHY6**-cán bộ pháp chế A2 Chi nhánh Hà Nội II, theo Giấy uỷ quyền ngày 31/7/2023. *Có mặt.*

Địa chỉ: số 34 TH41, phường NT42, quận HD43, Hà Nội.

Bị đơn: Anh **NQH7**, sinh năm 1977; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 29-31 ngõ 36 phố DVH44, tổ 50 (nay là tổ 27), phường DVH44, quận CG45, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Anh **NVP8** (đã chết 2013);
2. Chị **NTHL9**, sinh năm 1975; *Vắng mặt.*
3. Cháu **NĐL10**, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*
4. Cháu **NKA11**, sinh năm 2009;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh P8:

- 1.1. Bà **NHL12**, sinh năm 1949 (mẹ đẻ); *Vắng mặt.*
- 1.2. Chị **NTHL9**, sinh năm 1975; *Có mặt.*
- 1.3. Cháu **NĐL10**, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*
- 1.4. Cháu **NKA11**, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: số 41, ngõ 1, đường PVĐ46, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **NTQ13**, sinh năm 1983. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 29-31 ngõ 36 phố DVH44, tổ 50 (nay là tổ 27), phường DVH44, quận CG45, thành phố Hà Nội (vợ anh H7)

2. Anh **NTT14**, sinh năm 1973; *Vắng mặt.*
3. Chị **NTN15**, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*
4. Cháu **NTTH16**, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*
5. Cháu **NTHĐ17**, sinh năm 2013;

Cùng địa chỉ: số 43, ngách 25/106, đường PM48, phường MK49, quận BTL50, thành phố Hà Nội.

6. Bà **ĐTL18**, sinh năm 1960. *Vắng mặt.*
7. Ông **NĐĐ19** (đã chết 2018);

Những người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông Đ19:

- 7.1. Bà **ĐTL18**, sinh năm 1960. *Vắng mặt.*
- 7.2. Anh **NMS20**, sinh năm 1982. *Vắng mặt.*
- 7.3. Anh **NMT21**, sinh năm 1985. *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: Số 95 DKT51, tổ 18 MD47, quận CG45, Hà Nội.

Do có kháng cáo của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị NTHL9.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng NNVPTNNVN1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/11/2015, A2 Chi nhánh TX52 (nay là A2 Chi nhánh Hà Nội II) và anh NQH7 ký Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 với số tiền cho vay là: 5.500.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Mua đất ở tại thửa đất số 12 (1p), tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ số tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội.

Ngày 04/02/2016, A2 Chi nhánh TX52 và anh NQH7 ký Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 với số tiền cho vay là: 4 tỷ đồng. Mục đích vay: xây nhà ở tại địa chỉ số 2, tổ 27, phường DVH44, quận CG45, thành phố Hà Nội.

Để đảm bảo cho 02 (hai) khoản vay trên, anh NQH7 và chị NTQ13 đã thế chấp 02 (hai) tài sản là:

Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02 xã MK49, huyện TL53 (nay là phường MK49, quận BTL50), Hà Nội; diện tích: 100m², đứng tên ông NQH7 và bà NTQ13.

Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12(1p), tờ bản đồ số 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội, đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13.

Tài sản trên đã thế chấp và được công chứng đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh NQH7 tại các hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh NQH7 đã trả cho 02 (hai) Hợp đồng tín dụng với số tiền là: 487.200.003 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 ký kết ngày 27/11/2015:

Số tiền gốc khách hàng đã trả: 0 đồng;

Số tiền lãi khách hàng đã trả: 242.840.281 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ký kết ngày 04/02/2016:

Số tiền gốc khách hàng đã trả: 100.000.000 đồng;

Số tiền lãi khách hàng đã trả: 144.359.722 đồng,

Số tiền còn nợ của 02 (hai) Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 17/8/2022 là: 12.094.755.000 đồng. Trong đó: Số tiền gốc là 9.400.000.000 đồng; số tiền lãi : 2.694.755.000 đồng.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc anh NQH7 phải trả số tiền còn nợ của 02 (hai) Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 17/8/2022 là 12.094.755.000 đồng, cùng khoản tiền lãi phát sinh 02 hợp đồng tín dụng là 4.86%/năm cho đến khi anh NQH7 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc cho A2 Chi nhánh Hà Nội II.

- Trong trường hợp anh NQH7 không trả được nợ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất của 02 tài sản đảm bảo trên.

Bị đơn anh NQH7 trình bày:

Anh có ký 02 hợp đồng tín dụng với A2 từ tháng 11/2015 với số tiền vay như Ngân hàng trình bày là đúng, do làm ăn khó khăn và anh cũng bị lừa. Tài sản thế chấp khoản vay trên là quyền sử dụng đất tại địa chỉ: số 43, ngách 25/106 đường PM48, phường MK49, quận BTL50, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 41, ngõ 1 PVD46, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do công việc phải đi công tác xa nên anh H7 xin phép được vắng mặt khi Toà án triệu tập và khi hoà giải cũng như Toà án đưa vụ án trên ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị NTHL9 trình bày: Ngày 20/11/2007, vợ chồng chị và NVP8 (đã mất năm 2013) có mua của vợ chồng ông NĐĐ19 và bà ĐTL18 mảnh đất góc theo diện tích 11,27m² với giá 19.000.000 đồng/m² tại địa chỉ số 41, ngõ 1, đường PVD46, đường MD47, quận CG45, Hà Nội; ông Đ19, bà L18 cho thêm 2m², tổng diện tích 13,27m². Khi mua có giấy tờ viết tay và có xác nhận của tổ trưởng dân phố và hàng xóm xung quanh. Chị L9 mua đất trước khi anh T22 và chị H23 mua nhà của bà L18 và anh T22 làm sổ đỏ cả diện tích đất của chị. Sau đó anh T22 bán cho vợ chồng anh H7, chị Q13 vào khoảng năm 2015 có cả phần diện tích đất của chị L9 nhưng chị L9 không biết.

Hiện tại mảnh đất của chị L9 nằm chung với thửa đất 57,5m² tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 do UBND quận CG45 cấp ngày 11/12/2003 số 10113072617, vì mảnh đất của chị L9 nhỏ nên không làm được sổ đỏ. Hiện tại, chị L9 đã xây nhà 4 tầng và sống ở đó gần 20 năm, hiện có 03 mẹ con sinh sống trên nhà đất trên. Khi Tòa án xuống thẩm định nhà đất trên, chị L9 mới biết anh H7 và chị Q13 đã thế chấp tài sản là nhà đất trên trong đó có phần đất của chị L9. Chị L9 đề nghị Tòa án tách thửa đất nhà đã mua 13,27m², không liên quan gì đến đất nhà anh H7.

Ngày 14/5/2020, chị NTHL9 có đơn yêu cầu độc lập: đề nghị tách phần đất chị đã mua 13,27m² chị đã mua của bà L18 giao cho chị sử dụng, không liên quan đến tài sản thế chấp của anh H7.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà ĐTL18 trình bày: Nguồn gốc đất tại địa chỉ số 41, ngõ 01 PVD46 do hợp tác xã phân chia hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ. Khoảng năm 2003, bà L18 chuyển nhượng nhà đất cho chị TBN24. Sau đó chị N24 sử dụng hay chuyển nhượng cho ai bà L18 không biết. Tại thời điểm chuyển nhượng cho chị N24 diện tích đất chuyển nhượng là 41,5m². Vào năm 2004, bà L18 bán khoảng 13,5m² đất phần theo cho chị NTHL9 và anh NVP8. Chị L9 (P8) sinh sống tại nhà đất trên từ đó đến nay.

Hiện nay, bà L18 không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến mảnh đất trên, vì vậy đề nghị Tòa án không báo gọi bà L18 đến Tòa án để tham gia tố

tụng. Bà đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, kể cả khi xét xử.

- *Chị NTQ13, anh NTT14, chị NTN15, cháu NTTH16, cháu NTHĐ17, cháu NDL10, cháu NKA11*: vắng mặt không có lời khai, Tòa án đã tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Tài liệu chứng cứ tòa án thu thập được:

Thứ nhất, đối với thửa đất tại số 43, ngách 25/106 đường PM48, phường MK49, quận BTL50, thành phố Hà Nội.

Ngày 26/8/2014, anh NQH7 và chị NTQ13 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Hiện tại trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 được xây 01 phần trên thửa đất số 24, phía trong là một khoảng sân bê tông lợp mái tôn.

Những người sinh sống và đăng ký HKTT trên đất: anh NTT14, sinh năm 1973; chị NTN15, sinh năm 1976; cháu NTTH16, sinh năm 2003; cháu NTHĐ17, sinh năm 2013.

Ngày 28/07/2012, ông NTT14 đã chuyển nhượng cho ông NXC25, ngày 13/9/2012 ông NXC25 đã chuyển nhượng cho bà NTVA26, ngày 04/7/2013, bà NTVA26 đã chuyển nhượng cho ông QVC27. Ngày 26/8/2014, ông C27 đã chuyển nhượng cho ông NQH7, và bà NTQ13, có hộ khẩu thường trú tại tổ 50, phường DV37, quận CG45, Hà Nội,

Ngày 04/9/2014, ông NQH7 và bà NTQ13 thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh TX52.

- *Cung cấp của văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận BTL50.*

+ Đối với nội dung cung cấp số đo các cách của thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2: Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NTT14 lưu giữ tại UBND quận NTL38 có hồ sơ kỹ thuật thửa đất do trung tâm Hỗ trợ phát triển KHKT Mỏ - Địa Chất lập tháng 7 năm 2004 đã thể hiện số đo các cạnh thửa.

Thứ hai, đối với thửa đất tại số 12 (1P), tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ tổ 04 phường MD47 (nay là số 41, ngõ 01 PVD46, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội)

Hiện tại trên đất có 02 ngôi nhà riêng biệt: Ngôi nhà thứ nhất trước đây cho anh NHT28, chị TTT29 thuê. Ngôi nhà thứ 02 gồm chị NTHL9, sinh năm 1977; cháu NDL10, sinh năm 2003; cháu NKA11, sinh năm 2009. Không ai có hộ khẩu trên đất.

Về nguồn gốc đất: Ngày 25/10/2008, bà ĐTL18 và ông NĐĐ19 chuyển nhượng phần diện tích 57,5m² đất cho ông NTP30 và bà TTBN31, ngày 23/10/2012 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TTT32 và bà ĐTL33, sau đó chuyển

nhượng cho ông ĐQT34 và bà NTB35 đã được UBND quận CG45 cấp ngày 11/12/2003.

Ngày 30/10/2015 chuyển nhượng cho ông NAT22 và bà BTH23, sau đó lại chuyển nhượng cho ông NQH7 và bà NTQ13.

Ngày 19/11/2015 ông NQH7, bà NTQ13 thế chấp tài sản nêu trên.

- *Tại Công văn số 138/CNQC ngày 09/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận CG45 cung cấp:*

Anh NQH7 và vợ là chị NTQ13 là chủ sử dụng nhà đất tại địa chỉ tổ 4 phường MD47, quận CG45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 755452 do UBND quận CG45 cấp ngày 30/10/2013.

Ngày 19/11/2015, anh NQH7 và vợ là chị NTQ13 thế chấp tài sản nêu trên với Ngân hàng NNVPTNNVN1 Chi nhánh TX52 theo Hợp đồng thế chấp số 5718.2015/CNQSDĐ do Văn phòng công chứng TT36 thành phố Hà Nội lập. Ngày 07/5/2019 đã đăng ký đổi tên bên nhận thế chấp từ Ngân hàng NNVPTNNVN1 - Chi nhánh TX52 thành Ngân hàng NNVPTNNVN1 - Chi nhánh Hà Nội II. Hiện tại chưa xóa đăng ký thế chấp.

- Về đơn thư tranh chấp khiếu kiện: Hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh không nhận wc đơn thư tranh chấp khiếu kiện.

Tại bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45 đã xử:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NNVPTNNVN1 đối với anh NQH7 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 ký kết ngày 27/11/2015 và hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ký kết ngày 04/02/2016.

Buộc anh NQH7 và chị NTQ13 phải trả cho Ngân hàng NNVPTNNVN1 tổng tiền nợ của hai hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 17/8/2022 là 12.094.755.000 đồng (trong đó số tiền gốc là 9.400.000.000 đồng và số tiền lãi là 2.694.755.000 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh NQH7 và chị NTQ13 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02 xã MK49 xã MK49, huyện TL53 (nay là phường MK49, quận BTL50), thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K898410 do UBND huyện TL53 cấp ngày 26/11/2014, sổ vào sổ cấp GCN số: 01370QSDĐ/3646/QĐ-UBH mang tên ông NTT14. Ngày 26/08/2014, đã chuyển nhượng cho ông NQH7 và bà NTQ13 theo hồ sơ số 041370.CN.394MK.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12(1p), tờ bản đồ số: 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 755452, Sổ vào sổ cấp GCN: CH4514/QĐ-UBND/2013/2145 do UBND quận CG45 cấp ngày 30/10/2013 cho ông ĐQT34 và bà NTB35. Ngày 19/11/2015 cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông NQH7 và bà NTQ13.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên nhà đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thông toán hết khoản nợ thì anh NQH7, chị NTQ13 vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm anh NQH7, chị NTQ13 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận là 4,86%/năm.

3. Bác yêu cầu của chị NTHL9, hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị NTHL9, anh NVP8 với bà ĐTL18, ông NĐĐ19 vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu giành quyền khởi kiện cho chị NTHL9 tại vụ án dân sự khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, Thi hành án.

Không đồng ý với quyết định của bản án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị NTHL9 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án nêu trên theo trình tự phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu độc lập của chị hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị giải quyết việc đương sự vắng mặt theo quy định của pháp luật. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện và không xuất trình các tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận 1 phần kháng cáo của chị NTHL9.
- Trường hợp anh NQH7, chị NTQ13 không trả được nợ, ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp cùng toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ nhưng phải thanh toán cho gia đình chị NTHL9 giá trị tài sản là ngôi nhà 3 tầng 1 tum DTXD 12,6m², DTS 37,8m².
- Dành quyền khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho 13,25m² đất giữa vợ chồng chị NTHL9 với bà ĐTL18, ông NĐĐ19 khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị NTHL9 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của chị NTHL9 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. *Về hiệu lực hợp đồng tín dụng:* A2 và anh NQH7 xác nhận ký các hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 ngày 27/11/2015 và hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ngày 04/02/2016. Các hợp đồng trên được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật nên căn cứ vào Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, xác định các hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

- Về tiền gốc: Căn cứ vào 02 hợp đồng tín dụng trên, tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho anh NQH7 9,5 tỷ đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh H7 đã vi phạm Điều 4 của các Hợp đồng tín dụng, cụ thể anh H7 đã không thanh toán đúng hạn các khoản nợ gốc, lãi. Anh H7 mới chỉ thanh toán được cho Ngân hàng 100.000.000 đồng nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ký kết ngày 04/02/2016. Tính đến ngày 17/8/2022 dự nợ gốc của 02 Hợp đồng tín dụng là 9.400.000.000đ, (trong đó: 5.500.000.000đ của hợp đồng tín dụng số

1505LAV201500401 và 3.900.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036)

- Về tiền lãi: Tại Điều 2 của các hợp đồng tín dụng thỏa thuận lãi suất cố định điều chỉnh theo kỳ với mức lãi suất theo từng lần nhận nợ; trong 9 tháng kể từ ngày nhận tiền vay đầy tiên áp dụng mức lãi suất cho vay là 8,5%/năm; kể từ tháng thứ 10 trở đi, áp dụng mức lãi suất cho vay thông thường theo quy định của A2 chi nhánh TX52 và sẽ được tự động điều chỉnh 3 tháng 01 lần vào ngày đầu tiên của mỗi quý theo mức lãi suất cho vay tương ứng vào biểu lãi suất tiền vay tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất quá hạn không quá 150% lãi suất vay đã thỏa thuận. Xét việc thỏa thuận về tính lãi và lãi quá hạn của các bên trong các hợp đồng tín dụng là không vi phạm quy định của pháp luật và phù hợp với nên được chấp nhận. Nhưng căn cứ vào Công văn số 12333/NHN0 ngày 29/12/2021 của Ngân hàng NNVPTNNVN1 về điều chỉnh lãi suất, miễn giảm lãi để thu hồi nợ sau xử lý trong điều kiện dịch bệnh Covid 19.

Anh H7 đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền là: 387.200.003đ tiền lãi, (trong đó: 242.840.281đ tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 ký kết ngày 27/11/2015 và 144.359.722đ tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ký kết ngày 04/02/2016).

Như vậy, tạm tính đến ngày 17/8/2022 số tiền anh H7 còn nợ A2 tại 02 (hai) Hợp đồng tín dụng trên là: 12.094.755.000đ. Trong đó: Số tiền gốc là 9.400.000.000đ; Số tiền lãi: 2.694.755.000đ).

Anh H7 đã xác nhận khoản nợ gốc và nợ lãi nêu trên.

- Về trách nhiệm thanh toán: Thời điểm ký kết 02 hợp đồng tín dụng trên được phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa anh H7 và chị Q13; mục đích vay tiền của anh H7 là mua đất và để sửa chữa nhà. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là khoản nợ được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng buộc anh H7, chị Q13 phải cùng có trách nhiệm thanh toán các khoản nợ này. Như vậy, theo quy định tại Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật dân sự 2015 và các hợp đồng tín dụng đã ký kết, cả gốc và lãi buộc anh NQH7, chị NTQ13 phải thanh toán trả A2 tạm tính đến hết ngày 17/8/2022 số tiền 12.094.755.000đ (trong đó số tiền gốc là 9.400.000.000đ; số tiền lãi là 2.694.755.000đ).

- Đối với yêu cầu về tiền lãi trong hạn, kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm anh NQH7, phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận là 4,86%/năm được chấp nhận.

2.2. Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay trên anh NQH7 và vợ là chị NTQ13 đã ký kết hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất bằng hai tài sản bảo đảm là: 1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02 xã MK49, huyện TL53 (nay là phường MK49, quận BTL50), Hà Nội; diện tích: 100m², đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13. 2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12(1p), tờ bản đồ số 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội, đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13.

- *Xét tài sản đảm bảo thứ nhất:* thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ 43, ngách 25/106 đường PM48, tổ dân phố VT54 2, phường MK49, quận BTL50, Hà Nội đã cấp GCNQSD đất cho anh NQH7 và chị NTQ13. Hiện tại trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng được xây 01 phần trên thửa đất số 125, phía trong là một khoảng sân bê tông lợp mái tôn. Như vậy, diện tích đất thế chấp nguyên trạng như trong giấy chứng nhận và không có biến động sau khi thế chấp là 100m². Về tài sản trên đất khi thế chấp trong biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/6/2014 (*Bút lục 39*) không có. Hiện nay, trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng được xây 01 phần trên thửa đất số 125, phía trong là một khoảng sân bê tông lợp mái tôn. Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thế chấp và tại thời điểm thực tế hiện nay có sự thay đổi nhưng căn cứ tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/9/2014, tài sản thế chấp ngoài quyền sử dụng đất sẽ bao gồm “[...] *tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp*”; do đó tài sản hình thành thực tế sau khi vay có thay đổi so với thời điểm thế chấp cũng là tài sản thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký giữa Ngân hàng với anh NQH7 và chị NTQ13 để đảm bảo cho các khoản vay với số nợ gốc tối đa là 4 tỷ đồng. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; các bên có đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật; tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Việc ký hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng. Như vậy hợp đồng thế chấp này là hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên căn cứ Điều 299 Bộ luật dân sự 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ là đúng quy định của pháp luật.

- *Xét tài sản đảm bảo thứ hai:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12(1p), tờ bản đồ số 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội, đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13.

+ Nguồn gốc thửa đất số 12 (1p) tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ tổ 04 phường MD47 (nay là số 41, ngõ 01 PVD46, phường MD47, quận CG45, Hà Nội) cấp cho anh ĐQT34 và chị NTB35. Ngày 30/10/2015 chuyển nhượng cho anh NAT22 và

chị BTH23. Ngày 19/11/2015, chuyển nhượng cho anh NQH7 và chị NTQ13. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; các bên có đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật; tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Việc ký hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng. Như vậy, hợp đồng thế chấp này là hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên, căn cứ Điều 299 Bộ luật dân sự 2015. Qua đo thực tế, diện tích đất thế chấp theo hiện trạng là 55m² nhưng theo giấy CNQSDĐ đã cấp là 55,3m² sự chênh lệch này về sai số theo quy định chấp nhận được.

Về tài sản trên đất khi thế chấp: Hiện nay, trên thửa đất có 02 ngôi nhà: 01 ngôi nhà 02 tầng (không ai sinh sống) và 01 ngôi nhà 03 tầng, 1 tum xây trên diện tích đất đo thực tế 12,6m² do gia đình chị NTHL9 xây từ năm 2007 và đang sinh sống tại căn nhà này.

Xét kháng cáo của chị NTHL9 đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của chị hoặc huỷ toàn bộ bản án:

Chị HL9 khẳng định 01 ngôi nhà 03 tầng, 1 tum trên diện tích đất 13,27m² tại thửa đất số 12 (1p) tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ tổ 04 phường MD47 (nay là số 41, ngõ 01 PVD46, phường MD47, quận CG45, Hà Nội) gia đình là nhà đất của gia đình chị.

Chị HL9 và bà ĐTL18 đều thống nhất về nguồn gốc đất, ngày 20/11/2007, vợ chồng chị L9 và NVP8 (anh P8 mất năm 2013) có mua của vợ chồng ông NĐĐ19 và bà ĐTL18 mảnh đất góc theo diện tích 11,27m² với giá 19.000.000 đồng, tại địa chỉ số 41, ngõ 1, đường PVD46, đường MD47, quận CG45, Hà Nội; ông Đ19, bà L18 cho thêm 2m², tổng diện tích 13,27m². Khi mua có giấy tờ viết tay và có xác nhận của tổ trưởng dân phố và hàng xóm xung quanh. Chị L9, anh P8 đã xây nhà 3 tầng 1 tum sinh sống cho tới nay. Chị L9 mua đất trước anh T22, anh T22 làm giấy chứng nhận cả diện tích đất của gia đình chị L9. Sau đó anh T22 bán cho vợ chồng anh H7, chị Q13 vào khoảng năm 2015 có cả phần diện tích đất của chị L9 nhưng chị L9 không biết.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Công văn số 172/TNMT ngày 01/6/2020 của UBND quận CG45 đã cung cấp các thông tin sau:

Về nguồn gốc đất: Ngày 25/10/2008, bà ĐTL18 và ông NĐĐ19 chuyển nhượng phần diện tích 57,5m² đất còn lại tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số 10113072617 do UBND quận CG45 cấp ngày 11/12/2003 cho ông NTP30 và bà TTBN31, ngày 23/10/2012 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TTT32

và bà ĐTL33, sau đó chuyển nhượng cho ông ĐQT34 và bà NTB35 đã được UBND quận CG45 cấp ngày 11/12/2003.

Ngày 30/10/2015 chuyển nhượng cho ông NAT22 và bà BTH23, sau đó lại chuyển nhượng cho ông NQH7 và bà NTQ13.

Tại thời điểm bà ĐTL18, ông NĐĐ19 chuyển nhượng và tặng cho chị NTHL9 và anh NVP8 13,27m² lúc này bà L18, ông Đ19 đã được UBND quận CG45 cấp GCNQSDĐ mã số 10113072617 ngày 11/12/2003, nhưng không đăng ký biến động không thể hiện việc vợ chồng ông Đ19, bà L18 bán cho vợ chồng anh P8, chị HL9. Mặc dù việc chuyển nhượng và tặng cho này mặc dù các bên đều thừa nhận và hiện nay không có tranh chấp, tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho trên chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Như vậy, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134 không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị L9 về việc tách diện tích đất 13,25m² và tài sản trên đất ra khỏi hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, theo Đơn đăng ký thế chấp cũng như Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã thể hiện: Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thế chấp là nhà 01 tầng diện tích xây dựng là 30m² và tại thời điểm thực tế hiện có sự khác biệt. Mặc dù, tại biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 19/11/2015 là một phần không tách rời của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/11/2015 có ghi tài sản thế chấp ngoài quyền sử dụng đất sẽ bao gồm toàn bộ các tài sản, giá trị tăng lên do xây mới, sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản gắn liền với đất; do đó tài sản hình thành thực tế sau khi vay có thay đổi so với thời điểm thế chấp cũng là tài sản thế chấp, nhưng căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, người làm chứng Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định căn nhà 3 tầng một tum nằm trên diện tích (đo thực tế 12.6m² theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/5/2020) trên đất tại thửa đất số 12 (1p) tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ tổ 04 phường MD47 (nay là số 41, ngõ 01 PVD46, phường MD47, quận CG45, Hà Nội) gia đình là nhà của chị HL9, đã được xây dựng từ năm 2007 có trước khi ngân hàng nhận thế chấp của anh NQH7. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng cáo của chị NTHL9.

Căn cứ 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 ngày 29/12/2006; Căn cứ áp dụng quy định tại; Điều 342 BLDS năm 2005 (tương ứng với Điều 318 BLDS năm 2015), Điều 715, Điều 721 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 325; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ và Án lệ số 11/2017/AL quy định: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không*

Đ19 thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền nghĩa vụ của mình.....”.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử chấp một phần kháng cáo của chị NTHL9 và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45 về yêu cầu của A2 phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12(1p), tờ bản đồ số 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội, đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13 như sau:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh NQH7 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho A2, thì A2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12(1p), tờ bản đồ số 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, Hà Nội, đứng tên anh NQH7 và chị NTQ13. Đối với ngôi nhà ba tầng 01 tum của vợ chồng chị NTHL9 khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cần dành cho chủ sở hữu nhà là chị HL9, chị L9 được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua. Trong trường hợp chị L9 không có khả năng mua thì khi xử lý quyền sử dụng đất: chị NTHL9 được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp (anh H7 và chị Q13) trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (gia đình chị HL9) được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng.

- Về giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ĐTL18 và chị NTHL9:

Tại cấp sơ thẩm chị NTHL9 cũng như các đương sự khác không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ĐTL18 và chị NTHL9 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà NTHL9, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Dành quyền khởi kiện cho chị NTHL9 quyền khởi kiện đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà ĐTL18, ông NĐĐ19 bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Từ nhận định trên trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị NTHL9, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.
- Án phí phúc thẩm: do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, 38, 147, 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 325, Điều 342 BLDS năm 2005 (tương ứng với Điều 318 BLDS năm 2015), Điều 689, Điều 715, Điều 721 BLDS năm 2005; Điều 299, Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; 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 ngày 29/12/2006;

- Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 14/12/2017

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị NTHL9.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận CG45, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NNVPTNNVN1 đối với anh NQH7 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500401 ký kết ngày 27/11/2015 và hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500036 ký kết ngày 04/02/2016.

Buộc anh NQH7 phải trả cho Ngân hàng NNVPTNNVN1 tổng tiền nợ của hai hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 17/8/2022 là 12.094.755.000đ (trong đó số tiền gốc là 9.400.000.000đ và số tiền lãi là 2.694.755.000đ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh NQH7 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02 xã MK49, huyện TL53 (nay là phường MK49, quận BTL50), thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K898410 do UBND huyện TL53 cấp ngày 26/11/2014, sổ vào sổ cấp GCN số:

01370QSĐĐ/3646/QĐ-UBH mang tên ông NTT14. Ngày 26/08/2014, đã chuyển nhượng cho anh NQH7 và chị NTQ13 theo hồ sơ số 041370.CN.394MK.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12(1p), tờ bản đồ số: 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO755452, Số vào sổ cấp GCN: CH4514/QĐ-UBND/2013/2145 do UBND quận CG45 cấp ngày 30/10/2013 cho ông ĐQT34 và bà NTB35. Ngày 19/11/2015 cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho anh NQH7 và chị NTQ13.

Đối với ngôi nhà 3 tầng 1 tum của vợ chồng chị NTHL9 (nằm trên thửa đất số: 12(1p), tờ bản đồ số: 15, tổ 4, phường MD47, quận CG45, thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm: 2, 3, 5, 5', 2) khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cần dành cho chủ sở hữu nhà là gia đình chị L9 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua. Trong trường hợp chị L9 không có khả năng mua thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chị L9 được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp (anh H7 và chị Q13) với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (chị HL9) được chuyển giao cho người mua, người nhận chuyển quyền sử dụng đất. (Có sơ đồ kèm theo).

Trong trường hợp phải xử lý tài sản nêu trên, những người sinh sống, cư trú trên nhà đất trên phải có trách nhiệm bàn giao tài sản đảm bảo cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc phát mại tài sản thế chấp mà không đủ thông toán hết khoản nợ thì anh NQH7 vẫn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm anh NQH7 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận là 4,86%/năm.

2.2. Không chấp yêu cầu của chị NTHL9 về việc tách phần đất chị đã mua 13,27m² của bà ĐTL18 và ông NĐĐ19.

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Anh NQH7 phải chịu 120.094.755 (Một trăm hai mươi triệu, không trăm chín mươi tư nghìn, bảy trăm năm lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho chị NTHL9 số tiền 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003473 ngày 18/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận CG45.

- Hoàn trả cho Ngân hàng NNVPTNNVN1 số tiền 61.081.000 (Sáu mươi một triệu, không trăm tám mươi một nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số 0003051 ngày 22/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận CG45, thành phố Hà Nội.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho chị NTHL9 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018711 ngày 14/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận CG45, thành phố Hà Nội.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận CG45;
- Chi cục THADS quận CG45;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lan Anh