

Bản án số: 54/2022/KDTM -PT

Ngày: 20/04/2022

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 tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 20/ 04//2022 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: 162/2021/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2021/KDTM-ST ngày 9 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: Số 02 đường LH, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T.V.T – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông C.Đ.T - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng A - Chi nhánh CG

Người được uỷ quyền lại tham gia tố tụng: Ông Nguyễn M.T – Phó Trưởng phòng phụ trách tín dụng Ngân hàng A - Chi nhánh CG (Theo giấy ủy quyền số 327/UQ-NHNo.CG-TH ngày 16.10.2020); có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1967 (Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số 0118005092 do Phòng Tài chính kế hoạch UBND huyện Đông Anh cấp ngày 23/10/2009); có mặt.

Trú tại: Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thu A, sinh năm 1974 (vợ ông H)
 2. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1997 (con ông H, bà A)
 3. Cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1931 (bố ông H)
 4. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1990 (con ông H, bà M)
 5. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1994 (con ông H, bà M)
 6. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960 (chị ông H)
 7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957 (chị ông H)
 8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (chị ông H)
 9. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1976 (em ông H)
 10. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1970 (em ông H)
 11. Bà Mai Thị M, sinh năm 1968 (vợ cũ ông H, đã ly hôn)
 12. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 (vợ anh Nguyễn Văn P)
- Cùng trú tại: Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội.
13. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1987 (con riêng ông H)
- Trú tại: thôn T, xã T, huyện Mê Linh, Hà Nội.

Cụ Nguyễn Văn T, Bà Mai Thị M, Bà Nguyễn Thị Th, Bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Văn A, Bà Hoàng Thu A, Ông Nguyễn Văn Ch, Anh Nguyễn Văn G, Chị Nguyễn Thị L, Anh Nguyễn Văn P, Chị Nguyễn Thị U có đơn xin vắng mặt tại phiên toà.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh.

Địa chỉ: Đ- ờng Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông N.X.L – Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, vắng mặt.

15. Phòng công chứng số 3, thành phố Hà Nội

Địa chỉ: phố Duy Tân, khu đô thị mới Cầu Giấy, ph- ờng Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông V.V.H - Tr- ởng phòng, vắng mặt.

16. Văn phòng công chứng Trung Tâm

Địa chỉ: Thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông N.V.C -Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. **Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày:**

Ngày 14/6/2013 Ngân hàng A - chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Văn H ký “Hợp đồng tín dụng” số 1507LAV201300339/HĐTD. Theo đó Ngân hàng cho ông Nguyễn Văn H vay 4.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 14/6/2013. Lãi suất vay 11,5%/năm đ-ợc điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội đ-ợc ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 ngày 09/6/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 16/9/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho toàn bộ thửa đất trên từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 6715/2010/HĐTC. Hợp đồng thế chấp đã đ-ợc công chứng tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội, số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đông Anh ngày 08/3/2012. Ngày 05/6/2012 ngân hàng và bên vay đã ký Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ, quyển số 2 để sửa đổi khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 diện tích 100m² tại thôn T, xã T, huyện M, Hà Nội đ-ợc ủy ban nhân dân huyện Mê Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583, ngày 16/5/2011 mang tên ông Nguyễn Văn H. Hợp đồng thế chấp đã đ-ợc công chứng tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội, số công chứng 2959.2013/HĐTC quyển số 02 ngày 05/6/2013. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Mê Linh ngày 06/6/2013.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn H mới trả đ-ợc cho ngân hàng 70.000.000 đồng tiền nợ gốc và 552.013.249 đồng tiền nợ lãi. Do ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ, đồng thời yêu cầu bên thế chấp bàn giao tài sản thế chấp nh-ng ông H cố tình chây ì, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 28/09/2016 ông H còn nợ ngân hàng 6.121.758.612 đ, trong đó: nợ gốc là 4.430.000.000 đ, nợ lãi là 1.691.758.612đ

Về việc cụ Nguyễn Văn T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 ngày 09/6/2004 mang tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngân hàng không đồng ý. Yêu cầu này ảnh h-ởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ngân hàng. Việc ngân hàng cho vay có tài sản đảm bảo, nhà đất đã đ-ợc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngân hàng không có trách nhiệm phải đi thẩm tra tại cơ quan nhà n-ớc có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Tr-ớc khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp ngân hàng đã kiểm tra, thẩm định, định giá đối với thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H cũng đã đ-ợc cơ quan cấp khẳng định là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất số W 537841 thì ngân hàng xác định không có lỗi. Hậu quả của hợp đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi hợp đồng thế

chấp ngày 05/6/2013 Ngân hàng không đồng ý vì toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại thôn Bắc, xã Kim Nỗ chủ sử dụng mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 16/9/2010 ông H nhận cho tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC. Khi thế chấp ông H không nói có phần tài sản của bà Tám xây dựng trên đất. Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp Ngân hàng không nhận đ- ọc bất kỳ khiếu nại gì liên quan.

Trong tr- ờng hợp phải phát mại tài sản thì Ngân hàng sẽ thanh toán phần giá trị tài sản xây dựng trên đất cho bà Mai Thị M.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Việc ký hợp đồng tín dụng như Ngân hàng trình bày là đúng.

Để đảm bảo cho khoản vay, gia đình ông thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội. Ngoài diện tích đất này thì gia đình ông còn thế chấp thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 diện tích 100m² tại thôn T, xã T, huyện M, Hà Nội mang tên Nguyễn Văn H là chủ sử dụng.

Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội khi ký hợp đồng thế chấp ông không thông báo gì cho bà Tám và hai con là Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị L. Bà Mai Thị M và các con sinh sống trên thửa đất từ năm 1988 cho đến nay, quá trình sinh sống có xây dựng nhà 3 tầng, một phần sân gạch tr- ớc nhà, lán tôn phía sau nhà, khu phụ, cổng. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất ông không thông báo cho bà Tám biết.

Tính đến ngày 07/7/2016 ông còn nợ ngân hàng 5.772.004.862đ. Do việc làm ăn kinh doanh đang gặp khó khăn nên ông đề nghị ngân hàng không tính thêm tiền nợ lãi phát sinh. Đối với số tiền gốc và lãi còn nợ ông xin trả dần mỗi năm từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng. Nếu vi phạm nghĩa vụ trả nợ nh- đã cam kết thì ngân hàng có quyền phát mại tài sản toàn bộ thế chấp tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 có diện tích 100m² tại thôn T, xã T, huyện M, TP Hà Nội để thu hồi nợ. Đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 hiện nay đang có tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

* Bà Hoàng Thu A, anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị U nhất trí với lời khai và yêu cầu của ông H.

* Bà Mai Thị M có đơn yêu cầu độc lập ngày 11/01/2016 trình bày:

Bà là vợ cũ của ông H, ly hôn năm 1996 bà và hai con (anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị L) sinh sống trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 từ năm 1988 cho đến nay. Sau ly hôn do bà nuôi cả hai con chung nên cụ Nguyễn Văn T (bố ông H) đã cho bà 150m² đất. Năm 2005 bà xây dựng căn nhà 3 tầng 1 tum, khu phụ, lán tôn phía sau nhà, trụ cổng, sân gạch và có 1 giếng khoan trên một phần diện tích thửa đất hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Việc gia đình cụ T cho đất không đ- ọc lập thành văn bản nh- ng cụ Tài hiện nay còn sống và công nhận. Ông Huy kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông báo gì cho mẹ con bà. Việc vay nợ và thế chấp tài sản giữa ông H với Ngân hàng cụ thể nh- thế nào bà không biết. Do vậy, bà

đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC quyền số 01 ngày 7/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi hợp đồng thế chấp số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ quyền số 2 ngày 5/6/2013.

* Anh Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị L nhất trí với ý kiến trình bày của bà Mai Thị M.

* Cụ Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu độc lập ngày 14/04/2016 trình bày:

Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại thôn Bắc, xã Kim Nỗ diện tích 300m² nguồn gốc của bố mẹ cụ để lại. Cụ là ng-ời đứng tên trong sổ mục kê từ tr-ớc năm 1993, cụ ch-a khi nào ủy quyền cho ông H đứng tên quyền sử dụng; nhà do cụ xây dựng chỉ mới tạm giao cho vợ cũ của ông H là bà Tám sử dụng 1/2, ông H và vợ (Hoàng Thu A) sử dụng 1/2. Việc UBND huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/6/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H là trái với ý nguyện của cụ, do đó cụ đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông H, hủy hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC quyền số 01 ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ, ngày 05/6/2013.

* Bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn Ch đều nhất trí với lời khai và yêu cầu của cụ T.

* Bà Nguyễn Thị X xác định không có quyền lợi liên quan gì trong vụ án, bà không tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND huyện Đông Anh trình bày: Ngày 20/9/2003 ông Nguyễn Văn H có đơn xin cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất ao v-òn liền kề thửa số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội. Căn cứ vào hồ sơ do UBND xã K thiết lập, ngày 9/6/2004 ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H, hộ khẩu số 680216. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Đông Anh, Phòng tài nguyên và Môi tr-ờng không nhận đ-ợc thắc mắc, khiếu nại nào liên quan.

* Đại diện Phòng công chứng số 3 trình bày: Hợp đồng thế số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 quyền số 01.TP/CC-SCC; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ, quyền số 2.TP/CC-SCC ngày 05.06.2012. Tại thời điểm giao kết hợp đồng và Công chứng viên chứng nhận thì Phòng công chứng số 3 không nhận đ-ợc bất kỳ ngăn chặn nào của cơ quan Nhà n-ớc có thẩm quyền hay đơn khiếu nại tố cáo của tổ chức, cá nhân nào liên quan đến thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội.

* Đại diện Phòng công chứng Trung Tâm trình bày: Ngày 16/09/2010 Văn phòng công chứng Trung Tâm xác nhận Hợp đồng số 6715/2010/HĐCN giữa bên tặng cho là bà Hoàng Thu A và chị Nguyễn Thị U, bên nhận là ông Nguyễn Văn H. Hợp đồng đ-ợc thực hiện đầy đủ về trình tự quy định của luật công chứng; quyền sử dụng đất không bị ràng buộc, hạn chế bởi giao dịch dân sự nào; các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Từ tr-ớc và sau khi chứng nhận hợp

đồng Văn phòng công chứng Trung Tâm không nhận đ- ọc bất cứ đơn th- khiếu nại tố cáo của bất cứ cá nhân hay tổ chức nào.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/09/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H trả nợ cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày 28/09/2016 là **6.121.758.612đ**, trong đó: nợ gốc là 4.430.000.000 đ, nợ lãi là 1.691.758.612đ

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T; Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 của ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/06/2004, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/06/2004 (*ngày 16/9/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC tại Văn phòng công chứng Trung Tâm*).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M; Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/03/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng A và ông Nguyễn Văn H.

5. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ trên cho Ngân hàng thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD giữa Ngân hàng A - chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Văn H ký kết ngày 14/6/2013 .

6. Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là diện tích 100m² và tài sản gắn liền tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện M, tp Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583 do ủy ban nhân dân huyện Mê Linh cấp cho Nguyễn Văn H ngày 16/05/2011*).

Phạm vi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là 595.792.344 đ + các khoản lãi và phí phát sinh sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (*của số tiền gốc 430.000.000đ*).

7. Án phí:

- Ông Nguyễn Văn H phải nộp 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*) tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

- Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh phải chịu 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí để sung quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng A phải chịu 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí để sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 56.618.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo

Biên lai số AB/2010/0004864 ngày 21/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền còn lại là 56.418.000đ (*năm mươi sáu triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng*) theo biên lai thu trên.

- Trả lại cho cụ Nguyễn Văn T số tiền 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AB/2010/0003324 ngày 26/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh; Trả lại cho bà Mai Thị M số tiền 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AB/2010/0007964 ngày 04/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 51/2017/KDTM-PT ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định sửa bản án sơ thẩm như sau:

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004,

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng và ông H.

6. Trường hợp ông H không thanh toán được số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSĐĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 19/6/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho toàn bộ thửa đất trên từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 6715/2010/HĐTC. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ, quyền số 2 để sửa đổi khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp ngày 05/6/2012. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đông Anh ngày 08/3/2102. Khi phát mại tất cả các tài sản trên đất thì phải thanh toán trả cho bà Hoàng Thu A (vợ ông H) 1/2 giá trị xây dựng (tại thời điểm thi hành án).

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Nguyễn Văn T, bà Mai Thị M, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị L có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 4/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị bản án phúc thẩm số 51/2017/KDTM-PT ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 51/2017/KDTM-PT

ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và giữ nguyên quyết định của Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 15/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

1. Huỷ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 51/2017/KDTM-PT ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đối với các phần quyết định sau:

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004,

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng và ông H.

6. Trường hợp ông H không thanh toán được số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSĐĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 19/6/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho toàn bộ thửa đất trên từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 6715/2010/HĐTC. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ, quyền số 2 để sửa đổi khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp ngày 05/6/2012. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đông Anh ngày 08/3/2102. Khi phát mại tất cả các tài sản trên đất thì phải thanh toán trả cho bà Hoàng Thu A (vợ ông H) 1/2 giá trị xây dựng (tại thời điểm thi hành án).

10. Về án phí:

Sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng bà Mai Thị M đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007964 ngày 04/02/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng cụ Nguyễn Văn T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003324 ngày 26/4/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2. Huỷ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đối với các phần quyết định sau:

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/06/2004, vào số cấp GCN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/06/2004 (ngày 16/9/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC tại Văn phòng công chứng Trung Tâm).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M; Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/03/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn H.

7. Án phí:

- Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền án phí để sung quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng A phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền án phí để sung quỹ Nhà nước.

- Trả lại cho cụ Nguyễn Văn T số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp; Trả lại cho bà Mai Thị M số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Lý do huỷ của cấp Giám đốc thẩm:

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 300m² đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15, thuộc Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012):

Xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 của UBND huyện Đông Anh cho hộ gia đình ông H thấy rằng: Nguồn gốc đất là của cụ T, cụ O. Theo Sổ hộ khẩu cấp năm 1993 thì hộ gia đình cụ T khi đó gồm vợ chồng cụ T, cụ O, vợ chồng ông H, bà M cùng các người con khác của cụ T. Năm 1998, ông H làm thủ tục tách hộ, lúc này hộ khẩu gia đình ông H gồm có vợ chồng ông H, bà và chị U (con riêng của ông H), đến năm 2004 ông H đã tự ý kê khai, đăng ký đất theo Sổ hộ khẩu được tách năm 1998. Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H tự làm ghi nguồn gốc đất do cha ông để lại nhưng không có tài liệu nào thể hiện cụ T, cụ O đã định đoạt quyền sử dụng đất cho ông H. Hơn nữa, năm 2003 cụ O chết nhưng hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không có ý kiến đồng ý của cụ T cùng các thừa kế của cụ O, không có ý kiến của người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và nộp thuế đối với 1/2 diện tích thửa đất là bà M. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh được thực hiện không đúng pháp luật. Việc Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào xác nhận của nguyên Chủ tịch và nguyên cán bộ địa chính xã K cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng pháp luật, trong khi chính phía UBND lại thừa nhận không có hồ sơ lưu trữ thể hiện các bước thực hiện quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất tại địa phương để quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T, bà Mai Thị M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông H năm 2004 là không đúng.

Để có cơ sở đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp thì Tòa án phải làm rõ được quyền sử dụng đất do ông H thế chấp có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H hay không và ông H có quyền thế chấp tài sản này để vay vốn Ngân hàng hay không? Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ được vấn đề đã nêu trên mà chỉ căn cứ vào việc UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H năm 2004 có đúng pháp luật hay không để từ đó xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp là không đúng pháp luật.

Đối với tài sản trên đất, căn cứ vào nội dung Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 06/3/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841, lời khai của các bên đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án có cơ sở xác định ông H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất để vay vốn Ngân hàng. Việc Tòa án cấp phúc thẩm quyết định cho phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bao gồm cả hai căn nhà nêu trên, đồng thời tuyên khi phát mại tất cả các tài sản trên thì phải thanh toán cho bà (vợ ông H) 1/2 giá trị xây dựng (tại thời điểm thi hành án) cũng là không đúng.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2021/KDTM-ST ngày 9/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm (lần 2) và quyết định:

Xác định nhà 3 tầng 1 tum nằm phía bên tay trái nhìn từ phía ngoài của thửa đất vào là của bà Mai Thị M

Xác định nhà 4 tầng nằm phía bên tay phải nhìn từ phía ngoài của thửa đất vào là của cụ Nguyễn Văn T, khu phụ kích thước 3,04 m x 7,85 m x 5,27 m nằm phía sau hai nhà 3 tầng 1 tum và 4 tầng, mái tôn cũ diện tích 79,0 m², sau hai nhà 3 tầng 1 tum và 4 tầng thuộc sở hữu của cụ Nguyễn Văn T.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng A đối với yêu cầu “trong trường hợp ông Nguyễn Văn H không thanh toán tiền nợ thì Ngân hàng A có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ thửa đất Thôn B, xã K, Đông Anh, Hà Nội và tài sản gắn liền với đất”

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 (ngày 16/9/2010 ông H nhận tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung tâm).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng với ông H.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 (ngày 16/9/2010 ông H nhận tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung tâm) của ông Nguyễn Văn H.

Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 (ngày 16/9/2010 ông H nhận tặng cho từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung tâm).

Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSD ngày 05/6/2012 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng với ông H có hiệu lực pháp luật. Phạm vi thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ thửa đất Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ thửa đất Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội không thuộc tài sản được đưa vào thế chấp.

Trường hợp ông H không thanh toán được tiền nợ cho Ngân hàng theo phần quyết định của bản án sơ thẩm, phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, cụ Nguyễn Văn T; bà Mai Thị M không có nhu cầu mua lại một phần (diện tích đất trong phạm vi nhà 3 tầng 1 tum do bà M xây dựng và phần diện tích đất phù hợp để làm lối đi ra ngõ) hoặc toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại để thu hồi nợ là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² (đo thực tế 290,9 m²) tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/6/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 19/6/2010 ông Nguyễn Văn H nhận tặng cho toàn bộ thửa đất trên từ hộ gia đình theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 6715/2010/HĐTC. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSD, quyền số 2 để sửa đổi khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp ngày 05/6/2012. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đông Anh ngày 08/3/2102.

Trường hợp Cụ Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị M giá trị căn nhà 3 tầng 1 tum kích thước 12,18m x 4,33m x 12,33m x 4,45m.

Trường hợp bà Mai Thị M nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất thì có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà 4 tầng kích thước 11,3m x 4,07m x 9,41m x 1,36m x 2,10 m x 4,25m cùng các công trình phụ nằm phía sau thửa đất cho Cụ Nguyễn Văn T.

Trong trường hợp ông H không thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, phải xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 Thôn B, xã K, Đông Anh, Hà Nội và các tài sản gắn liền với đất dẫn đến tài sản không còn thuộc quyền sử dụng của ông H thì những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bao gồm những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị Xoa, bà Mai Thị M) thì những người này có quyền khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H để giải quyết bồi thường, hoàn lại theo quy định của pháp luật về thừa kế và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Cụ Nguyễn Văn T được miễn án phí đối với yêu cầu độc lập của mình nhưng không được Toà án chấp nhận.

Trả lại cụ Nguyễn Văn T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2010/0003324 ngày 26/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Bà Mai Thị M phải chịu 200.000 đồng án phí. Số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2010/0007964 ngày 4/2/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Số tiền này đã được sung vào Ngân sách nhà nước theo Quyết định thi hành án dân sự chủ động số 29/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2017 nên bà M không còn phải nộp số tiền án phí phải chịu nữa.

Sung công số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn theo biên lai số AB/2010/0003794 ngày 17/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh do Ngân hàng không yêu cầu Toà án giải quyết trả lại cho Ngân hàng A số tiền này.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 21/6/2021 cụ Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T, bà Mai Thị M nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ngày 22/6/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM sửa bản án sơ thẩm với lý do:

- Nguồn gốc đất ông H đang sinh sống là của bố mẹ ông H. Cụ O mất chưa chia cho ai nên bà và chị U (vợ và con ông H) lập hợp đồng số 6715 tặng cho ông H là không có căn cứ vì tài sản trên đất không thuộc sở hữu của những người tặng cho. Vì vậy hợp đồng tặng cho không phát sinh hiệu lực.

- Bản án sơ thẩm xác định GCNQSD đất số W537841 mang tên hộ gia đình ông H do UBND huyện Đông Anh cấp là không đúng nhưng quyết định không huỷ GCNQSD đất là không phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2 điều 106 Luật Đất đai.

- Ông H không có quyền thế chấp toàn bộ thửa đất trên cho Ngân hàng bởi ông H chỉ được hưởng một phần di sản thừa kế của cụ O và việc cấp GCNQSD đất là

không đúng nên Hợp đồng thế chấp tài sản số 850.2012 vô hiệu một phần dẫn đến hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013 cũng vô hiệu một phần.

- Tòa án sơ thẩm áp dụng công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 và công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết vụ án là không Ch xác bởi vì công văn số 64 và công văn số 89 hướng dẫn giải quyết liên quan đến giao dịch chuyển nhượng QSD đất sau đó các đương sự mới thế chấp tài sản. Vụ án này ông H được cấp GCNQSD đất lần đầu chưa qua chuyển nhượng sau đó mới thế chấp nên không thuộc trường hợp như công văn 64 và 89 TANDTC hướng dẫn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người kháng cáo đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn và hợp lệ.

1. Xét kháng cáo đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông H ngày 9/6/2004.

Sau khi phân tích nguồn gốc đất, đại diện VKDND Thành phố Hà Nội đánh giá: Bản án sơ thẩm nhận định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 9/6/2004 mang tên hộ gia đình ông H là không đúng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại áp dụng Công văn số 64/TAND-PC ngày 3/4/2019 và Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao xác định giao dịch thế chấp không bị tuyên vô hiệu là không phù hợp bởi lẽ Công văn 64 và công văn 89 hướng dẫn giải quyết đối với vụ án liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh đã nhận định. Lẽ ra cần chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và kiến nghị UBND huyện Đông Anh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 cấp ngày 9/6/2004 mang tên hộ gia đình ông H theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai 2013.

2. Đối với Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 7/3/2012 tại Văn phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 cấp ngày 9/6/2004 mang tên hộ gia đình ông H không đúng về đối tượng sử dụng đất. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ông H không có quyền thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, ông H chỉ được hưởng một phần quyền sử dụng đất do cụ O để lại dẫn đến vô hiệu một phần. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu nào xác định phần tài sản ông H được hưởng cụ thể diện tích đất là bao nhiêu, ranh giới thửa đất ở vị trí nào. Do đó, xác định Hợp đồng thế chấp số 850 ngày 7/3/2012 không phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Luật đất đai 2013; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 2 năm 2012 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 đảm bảo; Nghị quyết 326/30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí:

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan
- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01 ngày 22/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh
- Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2021/KDTM-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội theo hướng đã phân tích trên.

Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo gồm cụ Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T, bà Mai Thị M đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án này, cụ T có yêu cầu độc lập huỷ GCNQSD đất do UBND huyện Đông Anh cấp năm 2004 mang tên hộ gia đình ông H. Đây là GCNQSD đất cấp lần đầu. Quyết định Giám đốc thẩm ngày 19/11/2018 huỷ 02 bản án và giao Hồ sơ cho TAND huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm lại. Lúc này Luật tố tụng hành chính năm 2015 đã có Hiệu lực pháp luật từ ngày 1/7/2016, thẩm quyền xem xét để huỷ quyết định cá biệt là GCNQSD đất theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính (điều 32) thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Theo Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 25/7/2016 của TAND Tối cao mục IV Giải đáp vướng mắc liên quan đến các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với trường hợp trong Quyết định Giám đốc thẩm đã giao cho TAND cấp huyện thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm thì TAND cấp huyện phải thụ lý giải quyết. Do đó TAND huyện Đông Anh giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3]. Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T, bà Mai Thị M:

[3.1]. Đối với yêu cầu huỷ GCNQSD đất:

Về nguồn gốc đất: Theo nhận định của Quyết định giám đốc thẩm: “*Nguồn gốc đất là của cụ T, cụ O. Theo Sổ hộ khẩu cấp năm 1993 thì hộ gia đình cụ T khi đó gồm vợ chồng cụ T, cụ O, vợ chồng ông H, bà M cùng các người con khác của cụ T. Năm*

1998, ông H làm thủ tục tách hộ, lúc này hộ khẩu gia đình ông H gồm có vợ chồng ông H, bà và chị U (con riêng của ông H), đến năm 2004 ông H đã tự ý kê khai, đăng ký đất theo Sổ hộ khẩu được tách năm 1998. Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H tự làm ghi nguồn gốc đất do cha ông để lại nhưng không có tài liệu nào thể hiện cụ T, cụ O đã định đoạt quyền sử dụng đất cho ông H. Hơn nữa, năm 2003 cụ O chết nhưng hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không có ý kiến đồng ý của cụ T cùng các thừa kế của cụ O, không có ý kiến của người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và nộp thuế đối với 1/2 diện tích thửa đất là bà M. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh được thực hiện không đúng pháp luật. Việc Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào xác nhận của nguyên Chủ tịch và nguyên cán bộ địa chính xã K cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng pháp luật, trong khi chính phía UBND lại thừa nhận không có hồ sơ lưu trữ thể hiện các bước thực hiện quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương để quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T, bà Mai Thị M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông H năm 2004 là không đúng”.

Tuy nhiên việc hủy GCNQSD đất cũng phải xem xét trong trường hợp đất này có sự biến động (chuyển nhượng, sang tên, thế chấp) hay chưa đề bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình như hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Trong vụ án này sau khi hộ gia đình ông H theo hộ khẩu gồm ông H, bà (vợ hai), chị U (con riêng của ông H) được cấp GCNQSD đất, năm 2010 bà và chị U đã làm thủ tục cho nhận phần diện tích của mình trong GCNQSD đất cho ông H. Sau khi được tặng cho, ông H đã đem tài sản này thế chấp Ngân hàng để vay số tiền 4.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013 tại Ngân hàng A – Chi nhánh CG.

Khi xét hồ sơ vay vốn Ngân hàng không thể biết cơ quan cấp GCNQSD đất cấp cho ông H là đúng hay sai. Ngân hàng chỉ căn cứ GCNQSD đất để làm thủ tục cho ông H vay tiền có tài sản thế chấp là QSD đất đã được mang tên ông H.

Trước khi ký Hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013, ông H đã nhiều lần thế chấp tài sản này cho Ngân hàng để vay vốn. Cụ thể ngày 20/10/2005 thế chấp vay Ngân hàng M – Chi nhánh LND. Ngày 18.01.2007, 18/2/2009, 29/9/2010, 8/3/2012 thế chấp tại Ngân hàng A – Chi nhánh CG. Khi làm thủ tục vay vốn, Ngân hàng đều phải tiến hành xem xét thẩm định nhà đất trên cơ sở đó mới duyệt mức vay cho khách hàng. Suốt từ năm 2005 cụ T và bà M không có ý kiến gì về việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện Đông Anh trong khi cụ T và bà M vẫn sinh sống tại đất này.

Theo quy định tại khoản 3 điều 3 Nghị định 163/CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ thì “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Theo quy định tại khoản 2 điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 thì người thứ ba ngay

tình giao dịch với người đã có “Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản” thì giao dịch này không vô hiệu dù thực tế họ không phải là chủ sở hữu tài sản hoặc chủ sử dụng hợp pháp. Như vậy cho dù GCNQSD đất cấp cho hộ gia đình ông H bao gồm ông H, bà (vợ) và chị U (con riêng ông H) không đúng quy định nhưng người được cấp GCN đã thế chấp cho Ngân hàng đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp không bị vô hiệu. Do đó không cần thiết phải huỷ GCNQSD đất như án Giám đốc thẩm đã nêu. Cụ T và những người được thừa kế của cụ O có quyền khởi kiện đối với ông H yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của mình được hưởng bằng giá trị trong vụ án dân sự khác theo quy định tại khoản 3 điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

[3.2]. Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 7/3/2012 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp:

Ngày 7/3/2012 ông Nguyễn Văn H và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp 850.2012/HĐTC tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội, theo đó ông H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội. Tài sản đảm bảo khoản vay cao nhất 3.500.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Ngày 05/6/2012 Ngân hàng và bên vay ký Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2012/HĐTCSĐ sửa đổi khoản 1.2 điều 1 HĐTC nâng nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay cao nhất 4.000.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh.

Ngày 8/3/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh đã chứng nhận thế chấp bằng QSD đất theo Giấy chứng nhận số W537841.

Theo án Giám đốc thẩm nhận định để có cơ sở đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp thì Tòa án phải làm rõ được quyền sử dụng đất do ông H thế chấp có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H hay không và ông H có quyền thế chấp tài sản này để vay vốn Ngân hàng hay không?

Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS 2015 (tương ứng khoản 2 điều 138 BLDS 2005) thì *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Ông H thế chấp Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 7/3/2012 và hợp đồng sửa đổi số 2956.2012/HĐTCSĐ ngày 5/6/2012 đảm bảo quy định của pháp luật. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu.

Khi cho vay, Ngân hàng đã định giá tài sản thế chấp để làm căn cứ xét duyệt vay vốn. Tại biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 6/3/2012, Ngân hàng không mô tả hiện trạng trên đất mà chỉ đánh giá QSD đất theo Giấy chứng nhận để xác định giá trị cho vay. Theo ý kiến ngân hàng trình bày do GCNQSD đất không ghi nhận tài sản gắn liền với đất nên Ngân hàng không định giá tài sản trên đất và không mô tả trong biên bản. Như vậy có căn cứ xác định tài sản trên đất, các bên không thỏa thuận thế chấp với Ngân hàng mặc dù thực tế lúc này trên đất đã có nhà 03 tầng và nhà 04 tầng và công trình phụ.

Khi Ngân hàng thẩm định nhà đất, ông H là người đứng tên trong GCNQSD đất và là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất cùng vợ, con. Ông H trực tiếp ký biên bản thẩm định và không cung cấp thông tin cho Ngân hàng về việc bà M là vợ cũ (đã ly hôn) đang sinh sống tại đây hoặc có cung cấp thông tin này thì bà M cũng chưa được cụ T tặng cho QSD đất. Tại phiên toà ông H trình bày bà M cũng không có mặt ở nhà vì bà thường xuyên đi chợ nên khi Ngân hàng thẩm định không có bà M ở nhà. Do đó Ngân hàng cũng không thể biết bà M xây dựng nhà 03 tầng trên đất này. Trong suốt thời gian ông H vay vốn từ năm 2013, gia đình không ai có ý kiến về việc thế chấp, chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện thì những người này mới có ý kiến phản đối để không đồng ý xử lý tài sản là không đúng quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Án sơ thẩm xác định Tài sản gắn liền với đất ông H không thể chấp là có căn cứ mặc dù trong Hợp đồng thế chấp quy định tại điều 2.2: Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên A cải tạo xây dựng thêm gắn liền với Tài sản thế chấp đều thuộc Tài sản thế chấp. Án sơ thẩm đã xác minh các công trình trên đất được XD năm 2004,2005 tức là có trước khi Thế chấp nên không thuộc tài sản thế chấp.

Quyết định của bản án sơ thẩm xác định nhà 03 tầng 01 tum phía bên tay trái nhìn từ phía ngoài của thửa đất là của bà Mai Thị M. Nhà 04 tầng nằm phía bên tay phải nhìn từ phía ngoài thửa đất cùng khu phụ sau nhà 03 tầng và nhà 04 tầng thuộc sở hữu của cụ T. Sau khi xét xử sơ thẩm phần tài sản trên đất ông H, bà không kháng cáo nên HĐXX xác định tài sản trên đất thuộc sở hữu của bà M và cụ T như án sơ thẩm quyết định.

Theo án lệ số 11/2017/AL việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất thì cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng QSD đất của chủ sở hữu tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất nếu họ có nhu cầu mua.

Căn cứ án lệ đã hướng dẫn, cần dành quyền ưu tiên mua cho cụ T và bà M phần diện tích mà trên đất có nhà. Nếu cụ T và bà M không mua thì Ngân hàng phải thanh toán lại giá trị XD cho cụ T và bà M.

Trong phần quyết định án sơ thẩm tuyên trường hợp bà Mai Thị M không có nhu cầu mua lại một phần (diện tích đất trong phạm vi nhà 3 tầng 1 tum do bà M xây dựng và phần diện tích đất phù hợp để làm lối đi ra ngõ) hoặc toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản... ..nhưng không xác định cụ thể phần diện tích phù hợp để làm lối đi ra ngõ. Theo biên bản đo đạc hiện trạng do Công ty CP khảo sát và đo đạc bản đồ Thăng Long lập năm 2020 thì diện tích bà M sử dụng có lối đi vào cổng 1. Diện tích ông H sử dụng (nhà 04 tầng) có lối đi cổng 2. Do đó cần xác định lối đi vào nhà 03 tầng của bà M có diện tích tương đương với phần diện tích bà M đang sử dụng nhưng điều chỉnh sát ranh giới nhà liền kề với nhà 03 tầng. Vì vậy cần sửa cách tuyên quyền ưu tiên mua đối với diện tích mà trên đất có nhà bà M đang sử dụng.

[4]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh:

VKSND huyện Đông Anh cho rằng ông H không có quyền thế chấp toàn bộ thửa đất và việc cấp GCNQSD đất là không đúng nên Hợp đồng thế chấp tài sản số 850.2012 vô hiệu một phần dẫn đến hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013 cũng vô hiệu một phần. Như trên HĐXX đã phân tích mặc dù GCNQSD đất cấp không đúng quy định nhưng theo quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS 2015 “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”.

Đối với ý kiến về việc áp dụng công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 và công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Toà án nhân dân Tối cao để giải quyết vụ án là không Ch xác bởi vì công văn số 64 và công văn số 89 hướng dẫn giải quyết liên quan đến giao dịch chuyển nhượng QSD đất sau đó các đương sự mới thế chấp tài sản. Vụ án này ông H được cấp GCNQSD đất lần đầu chưa qua chuyển nhượng sau đó mới thế chấp nên không thuộc trường hợp như công văn 64 và 89 TAND Tối cao hướng dẫn.

HĐXX thấy rằng: **Tại công văn 64 hướng dẫn Thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm. Vì vậy phải xem xét thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện. Để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định “chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác” tại khoản 2 điều 133 của BLDS 2015 được áp dụng cả trong trường hợp về thế chấp tài sản.**

Cụm từ chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác quy định tại khoản 2 điều 133 BLDS phải được áp dụng theo nghĩa rộng. Có nghĩa là không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, chuyển nhượng... mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đất đối với thửa đất.

Như vậy giao dịch giữa Ngân hàng với ông H được xác định là chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác. VKSND huyện Đông Anh cho rằng công văn 64 chỉ áp dụng đối với giao dịch chuyển nhượng là chưa đánh giá hết nội dung hướng dẫn đó là *tất cả những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đất đối với thửa đất*. Do đó Kháng nghị của VKSND huyện Đông Anh không được HĐXX chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 138, 342, 343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ điều 133, 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 điều 40, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ án lệ số 11/2017/AL;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T, bà Mai Thị M.

Không chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Đông Anh

Sửa bản án KDTM sơ thẩm số 77/2021/KDTM-ST ngày 9/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội về cách tuyên.

1. Xác định hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC, quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 7/3/2012; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2959.2013/HĐTCSĐ, quyền số 02.TP/CC-SCC ngày 5/6/2013 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả Ngân hàng A khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013 đã được xác định tại bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 51/2017/KDTM-PT ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W537841 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 9/6/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. Ngày 27/9/2010 sang tên từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn H (tặng cho) thành ông Nguyễn Văn H. Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC, quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 7/3/2012; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2959.2013/HĐTCSĐ, quyền số 02.TP/CC-SCC ngày 5/6/2013 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hà Nội. *Nghĩa vụ trả nợ gồm: nợ gốc: 4.000.000.000 đồng và lãi phát sinh của số tiền này.*

Khi xử lý tài sản thế chấp, bà Mai Thị M có quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất (trên có nhà 03 tầng 01 tum) và diện tích làm ngõ đi (kích thước chiều ngang 2,66m chạy dọc sát đến nhà 03 tầng 01 tum), giáp tường ngăn ranh giới nhà ông (bà) Nguyễn Văn Cấp thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Cụ Nguyễn Văn T có quyền ưu tiên mua đối với diện tích đất còn lại tại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Trường hợp bà M, cụ T không mua thì số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị ngôi nhà 03 tầng 01 tum cho bà Mai Thị M. Thanh toán giá trị ngôi nhà 04 tầng và khu phụ nằm phía sau nhà 03 tầng 01 tum và 04 tầng

cho cụ Nguyễn Văn T. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H ngày 09/6/2004.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T và bà Mai Thị M về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/6/2012 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội.

6. Dành quyền khởi kiện cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị Xoa đối với ông Nguyễn Văn H về yêu cầu bồi thường giá trị tài sản tại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 địa chỉ Thôn B, xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội trong vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

7. Về án phí:

Người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn A mỗi người 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0045322; AA/2020/0045321; AA/2020/0045326; AA/2020/0045325 ngày 23/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Cụ Nguyễn Văn T được miễn án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Hoàn trả cụ Nguyễn Văn T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2010/0003324 ngày 26/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Bà Mai Thị M phải chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2010/0007964 ngày 4/2/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh,

Sung công số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí do Ngân hàng A đã nộp theo biên lai số AB/2010/0003974 ngày 17/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh do Ngân hàng không yêu cầu nhận lại.

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

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có Hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh