

Bản án số: 51 /2017/KDTM - PT

Ngày: 03-7-2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ông Hoàng Minh Thành

Các Thẩm phán:

Bà Chu Thị Nga

Bà Ngô Thị Hạnh

- Thư ký phiên tòa:

Ông Hoàng Nghĩa Hải - Thư ký Tòa
án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Nguyễn Thị Hoa – Kiểm sát viên
tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03 tháng 7 năm 2017, 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 100/2016/TLPT-KDTM ngày 12/12/2016 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/09/2016 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 143/QĐXX - PT ngày 15/06/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 154/QĐ-HPT ngày 22/06/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: số 2 Đường L., quận B., thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Trịnh Ngọc K., chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Ủy quyền cho bà Phạm Thị Khánh T., chức vụ: Trưởng phòng tín dụng và ông Nguyễn Mạnh T1., chức vụ: Phó phòng tín dụng - Ngân hàng A. chi nhánh C. (theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/06/2014 và Giấy ủy quyền số 633A/CNCG-TD ngày 19/12/2016 của Giám đốc Ngân hàng A. chi nhánh C.).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H., sinh năm: 1967
Hộ khẩu thường trú: xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cụ Nguyễn Văn T2. – sinh năm 1931.
Trú tại: xóm 4B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội (hộ khẩu: xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội).
(cụ T2. có yêu cầu độc lập và có đơn xin xét xử vắng mặt)
Bà Hoàng Thu H1 – sinh năm 1974, anh Nguyễn Văn H2.-sinh năm 1997.
Trú tại: xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội.
(Bà H1., anh H2 có Đơn xin xét xử vắng mặt).
Bà Nguyễn Thị T3., trú tại: xóm 2B, xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội.
(Bà T3. có Đơn xin xét xử vắng mặt)
Bà Mai Thị T4. – sinh năm 1968, anh Nguyễn Văn P.-sinh năm 1990, chị Nguyễn Thị L-sinh năm 1994.
Trú tại: xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội.
(Bà T4. có Đơn xin xét xử vắng mặt và có yêu cầu độc lập; anh P, chị Loan có Đơn xin xét xử vắng mặt)
Ông Nguyễn Văn C. – sinh năm 1971, ông Nguyễn Văn H3. – sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị T5. – sinh năm 1964.
Hộ khẩu: xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội.
(Ông C., Bà T5., ông H3. có Đơn xin xét xử vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị X..
Hộ khẩu thường trú: xóm Chùa, xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội (trú tại: xóm 4B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội).
(Bà X. có Đơn xin xét xử vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thị H4., sinh năm 1987
Trú tại: xóm 5, thôn T., xã V., huyện M., thành phố Hà Nội.
(Chị H4. có Đơn xin xét xử vắng mặt)
- Ủy ban nhân dân huyện Đ.
Trụ sở: đường Cao Lỗ, thị trấn Đ., huyện Đ., thành phố Hà Nội.
Do ông Nguyễn Xuân L1., chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Đ. – Đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 30/05/2017) – có Văn bản xin xét xử vắng mặt.
- Phòng Công chứng A, thành phố Hà Nội

Trụ sở: Lô D, Ô D11, phố D, khu đô thị mới C., phường V., quận C., thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Việt H5., chức vụ: Trưởng văn phòng.

Do bà Nguyễn Thị Mai L2. – sinh năm 1977 – Đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2016) (có Đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng công chứng T., thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Tổ 4 thị trấn Đ., huyện Đ., thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C1., chức vụ: Trưởng văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/08/2015 và những lời khai tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A. trình bày:

Ngày 14/6/2013 Ngân hàng A. - chi nhánh C. và ông Nguyễn Văn H. ký “Hợp đồng tín dụng” số 1507LAV201300339/HĐTD để vay số tiền 4.500.000.000 đồng, mục đích vay: Sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất, thời hạn giải ngân: 12 tháng kể từ ngày 14/6/2013, lãi suất vay: áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng 11,5%%/năm, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần sau quy định của giám đốc A. chi nhánh C., lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn, trả nợ gốc vào cuối kỳ, ngày trả nợ gốc căn cứ vào từng giấy nhận nợ, trả nợ lãi: Hàng tháng theo từng giấy nhận nợ, hình thức giải ngân: Nhận tiền mặt và chuyển khoản.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

1. 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 Đ., thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1003.QSDĐ/KN-ĐA 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 được Phòng Công chứng A. thành phố Hà Nội công chứng 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 Đ. ngày 08/3/2012. Ngày 05/6/2012 giữa ngân hàng và bên vay đã ký 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.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 có diện tích 100m² tại thôn T., xã T., huyện M., thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện M. cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00621 ngày 16/5/2011 do ông Nguyễn Văn H. là chủ sử dụng. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng Công chứng A. thành phố Hà Nội công chứng số công chứng 2959.2013/HĐTC quyền số 02 ngày

05/6/2013. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M. ngày 06/6/2013.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn H. mới trả được cho ngân hàng 70.000.000 đồng tiền nợ gốc và 552.013.249 đồng tiền nợ lãi.

Ông Nguyễn Văn H. đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ, đồng thời yêu cầu bên thế chấp tài sản bản giao tài sản thế chấp nhưng ông H. cố tình chây ỳ, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 28/09/2016 ông H. còn nợ ngân hàng 6.121.758.612 đồng, trong đó:

+ Tiền gốc là 4.430.000.000 đồng.

+ Tiền lãi là 1.691.758.612 đồng.

Nay ngân hàng đồng ý tạo điều kiện cho bên vay trả nợ theo lộ trình sau: Từ tháng 07 năm 2016 tháng 12 năm 2018 vào ngày 28 mỗi tháng ông H. có trách nhiệm trả cho ngân hàng A. ít nhất 80.000.000 đồng; Đến tháng 1 năm 2019 ông H. có trách nhiệm trả toàn bộ nợ gốc và lãi còn lại cho ngân hàng.

Trong trường hợp ông H. vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để ngân hàng thu hồi nợ.

Về việc ông Nguyễn Văn T2. yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1003.QSDĐ/KN-ĐA 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 hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ngân hàng. Việc ngân hàng cho vay có tài sản đảm bảo, tài sản đảm bảo đã được 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 nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Trước khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại thôn B., xã K. ngân hàng đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật như kiểm tra thửa đất, thẩm định, định giá đối với thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. cũng đã được cơ quan cấp khẳng định là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu độc lập của Cụ T2., 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 T2. và bà Mai Thị T4. 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 B., xã K. chủ sử dụng mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H.. Ngày 16/9/2010 ông H. nhận cho tặng 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 T4. xây dựng trên đất. Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp Ngân hàng không nhận được bất kỳ khiếu nại gì liên quan.

* Bị đơn - ông Nguyễn Văn H. trình bày:

Ông nhất trí với bản Hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013 đã ký kết với Ngân hàng A.. Số tiền nhận nợ là 4.500.000.000 đồng, việc thỏa thuận về lãi suất vay, mục đích vay cũng như thời gian vay đúng như ngân hàng đã trình bày.

Để đảm bảo cho khoản vay trên 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 Đ., thành phố 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 V., huyện M., thành phố Hà Nội mang tên Nguyễn Văn H. là chủ sử dụng. Các hợp đồng thế chấp được ký kết và công chứng theo đúng quy định của pháp luật như đại diện theo ủy quyền của ngân hàng đã trình bày.

- Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội khi ký hợp đồng thế chấp ông không thông báo gì cho bà T4. và hai con là Nguyễn Văn P., Nguyễn Thị L., Bà Mai Thị T4. 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 trước nhà, lán tôn phía sau nhà, khu phụ, cổng. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông không thông báo cho bà T4. biết.

Tính đến ngày 07/7/2016 ông còn nợ ngân hàng 5.772.004.862 đồng. 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 như 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 V., huyện M., thành phố 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.

* Các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

* Bà Hoàng Thu H1, anh Nguyễn Văn H2., chị Nguyễn Thị H4. là vợ và 2 con ông H. nhất trí với lời khai và yêu cầu của ông H..

* Bà Mai Thị T4. trình bày: Bà là vợ cũ của ông H. ly hôn năm 1996, bà và hai con 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 ông Nguyễn Văn T2. (bố ông H.) đã cho bà 150m² đất. Năm 2005 bà bỏ tiền 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 ông T2. cho đất không được lập thành văn bản nhưng bố ông H. là cụ Nguyễn Văn T2. hiện nay còn sống và công nhận. Ông H. 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 A. cụ thể như thế nào bà không biết vì vậy đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà và hai con là Nguyễn Văn P. và Nguyễn Thị L. Do vậy, ngày 11/01/2016 bà (T4) có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản, bà không chấp nhận yêu cầu phát mại phần quyền sử dụng đất và tài sản gia đình bà đang quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC quyền số 01 ngày 07/3/2012 và hợp

đồng thể chấp sửa đổi hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 số công chứng 2956.2013/HĐTCSD, quyền số 2 ngày 05/6/2013.

* Anh Nguyễn Văn P. và chị Nguyễn Thị L nhất trí với ý kiến trình bày của bà Mai Thị T4., ngoài ra không có ý kiến gì khác nhất trí với đơn của mẹ. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 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/HĐTCSD, quyền số 2 ngày 05/6/2013.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 14/04/2016, cụ Nguyễn Văn T2. trình bày:

Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại thôn B., xã K. diện tích 300m² nguồn gốc của bố mẹ cụ để lại. Năm 1988 con trai cụ là Nguyễn Văn H. kết hôn với chị Mai Thị T4., cụ cho vợ chồng ông H. sinh sống ở đó. Năm 1995 ông H. và bà T4. ly hôn, do bà T4. nuôi 2 con là Nguyễn Văn P. và Nguyễn Thị L nên gia đình cụ đã bàn bạc cho bà T4. và 2 con 1/2 diện tích đất về phía Bắc trên đất có căn nhà cấp 4 cũ của vợ chồng cụ xây dựng. Năm 2003 sau khi vợ cụ là cụ Nguyễn Thị X1. chết ông không ở trên đất này với ông H. nữa mà ra ở đất khác với con trai thứ. Năm 2005 cụ bỏ tiền cùng bà T4. làm nhà 3 tầng, sân gạch ... hiện bà T4. đang quản lý sử dụng.

Về phần đất còn lại thì năm 1996 sau khi ông H. tái hôn với bà Hoàng Thu H1 và sinh thêm được một cháu nữa trên đất này ông cũng làm nhà 4 tầng và tạm giao cho anh chị sử dụng.

Nay Ngân hàng A. - chi nhánh C. yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo theo 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/HĐTCSD, quyền số 2 ngày 05/6/2013 cụ không đồng ý vì cụ không ủy quyền cho con trai hay bất cứ ai khác đem tài sản thế chấp cầm cố. Hơn nữa cụ cùng các con, cháu có chung hộ khẩu, cụ không biết ngân hàng có quan hệ giao dịch với ông H. do vậy cụ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp này.

Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. là chủ sử dụng có nguồn gốc đất là của cha ông để lại cho cụ. Cụ là người đứng tên trong sổ mục kê từ trước năm 1993, cụ chưa khi nào ủy quyền cho ông H. thay cụ đứng tên quyền sử dụng; nhà do cụ xây dựng chỉ mới tạm giao cho vợ cũ của ông H. là bà T4. sử dụng 1/2, ông H. và vợ con sử dụng 1/2. Việc ngày 09/6/2004 Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. là trái với ý nguyện của ông do đó cụ đề nghị hủy GCNQSD đã cấp cho hộ gia đình ông H..

- Bà Nguyễn Thị T3., bà Nguyễn Thị T5., ông Nguyễn Văn H3., ông Nguyễn Văn C. là con của Cụ T2. và cụ X1. (đã mất) đều nhất trí với lời khai và yêu cầu của ông T2..

- 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 Đ. trình bày: Ngày 20/9/2003 ông Nguyễn Văn H. có đơn xin cấp GCNQSD đất ở và đất ao vườn liền kề

thửa số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội. Căn cứ vào hồ sơ do UBND xã K. thiết lập, ngày 9/6/2004 ủy ban nhân dân huyện Đ. 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 GCNQSD đất thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCN. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp GCN QSD đất đối với thửa đất nêu trên, UBND huyện Đ., Phòng tài nguyên và Môi trường không nhận được thắc mắc, khiếu nại nào liên quan.

- Đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng A trình bày: Hợp đồng thế chấp số 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 quyền số 01.TP/CC-SCC do Công chứng viên Nguyễn Thị Mai L2. chứng nhận theo yêu cầu của người đề nghị công chứng vào ngày 7.03.2012; Hợp đồng thế chấp sửa đổi số 2956.2013/HĐTCSĐ, quyền số 2.TP/CC-SCC do Công chứng viên Nguyễn Thị Mai L2. chứng nhận theo yêu cầu của người đề nghị công chứng vào ngày 05.06.2012. Tại thời điểm giao kết hợp đồng và Công chứng viên chứng nhận thì Phòng Công chứng A không nhận được bất kỳ ngăn chặn nào của cơ quan Nhà nước 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 Đ., thành phố Hà Nội (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1003.QSDĐ/KN-ĐA được Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp ngày 09/6/2004; đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Văn H. ngày 27/09/2010 tại Văn phòng đăng ký nhà đất và nhà huyện Đ.).

- Đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng T. trình bày: Ngày 16/09/2010 Văn phòng công chứng T. nhận Hợp đồng cho nhận số 6715/2010/HĐCN giữa bên tặng cho là bà Hoàng Thu H1 sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú tại xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội và chị Nguyễn Thị H4. sinh năm 1987, hộ khẩu thường trú tại thôn T., xã V., huyện M., thành phố Hà Nội, với bên nhận là ông Nguyễn Văn H.. Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất số 6715/2010/HĐTC ngày 16/09/2010 được 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 trước và sau khi chứng nhận hợp đồng Văn phòng công chứng T. không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại tố cáo của bất cứ cá nhân hay tổ chức nào.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/09/2016 của TAND huyện Đ., thành phố Hà Nội đã xử:

Áp dụng các Điều 342, 343, 351, 355, 463, 465, 466, 468, 470, 471, 474, 476, của Bộ luật dân sự 2005; Điều 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính; Phép lệnh án phí lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009; 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 163/2006/NĐ-CP.

Xử:

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 6.121.758.612 đồng, trong đó:

+ Tiền nợ gốc là 4.430.000.000 đồng

+ Tiền nợ lãi là 1.691.758.612 đồng

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T2.; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. ngày 09/06/2004, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ 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 T.).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T2. và bà Mai Thị T4.; 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 A 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 C. 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 V., huyện M., thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583 do ủy ban nhân dân huyện M. 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 đồng + các khoản lãi và phí phát sinh sinh sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (của số tiền gốc 430.000.000 đồng).

Ngoài ra án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý với nội dung Bản án sơ thẩm, Ngân hàng có đơn kháng cáo cho rằng: Theo Công văn của Ủy ban nhân dân huyện Đ. trả lời Tòa án sơ thẩm thì Ủy ban cấp đúng thủ tục. Sau khi cấp GCN đứng tên ông H. từ năm 2004 đến nay thì Ủy ban 2 cấp không nhận được thắc mắc khiếu nại gì. Chỉ khi có việc ông H. không trả được nợ thì Cụ T2. mới có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T4. yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp. Đề nghị sửa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Cụ T2. và bà T4. mà chấp nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc phát mại tài sản của Ngân hàng.

Bị đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án sơ thẩm của TAND huyện Đ..

Các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ gì mới.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích vụ án đã có kết luận:

- Đối với hợp đồng thế chấp số 850 ngày 7/3/2012 thì khi thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lúc này còn có vợ ông H. là bà H1. và con gái là chị H4. đã trưởng thành và cũng không có văn bản ủy quyền cho anh H. ký.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì còn có vợ cũ của ông H. là bà T4. và 2 con P. và L. đều đã trưởng thành. Như vậy ông H. ký Hợp đồng thế chấp mà các người trên không có ủy quyền hay ký là không đúng quy định.

- Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 300m2 đất tại K., huyện Đ. cho hộ ông H. năm 2004 là không đúng, vì cả khi ông T2. có cho thì các con ông T2. cũng là thừa kế của bà X1. cũng chưa có ý kiến.

Từ đó đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn sửa về cách tuyên án là không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là 300m2 đất và các công trình trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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;

Hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013 ký kết giữa Ngân hàng A. và ông Nguyễn Văn H. được hai bên xác nhận là hợp pháp và có hiệu lực pháp lý. Quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn thừa nhận toàn bộ nợ gốc và nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo đề nghị của nguyên đơn là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và các thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ và đúng pháp luật. Nguyên đơn chỉ kháng cáo một phần án sơ thẩm về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy có 02 tài sản bảo đảm cho khoản vay trên:

- Đối với tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 có diện tích 100m2 tại thôn T., xã V., huyện M., thành phố Hà Nội được Ủy ban nhân dân huyện M. cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00621 ngày 16/5/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn H.. Toàn bộ tài sản thế chấp này đã được các bên công chứng, chứng thực hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm giữa hai bên đều xác nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc

trường hợp ông H. không thanh toán nợ gốc, nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản này là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và các bên không có kháng cáo về tài sản này.

- Đối với tài sản bảo đảm đứng tên ông Nguyễn Văn H. (nhà đất tại xóm 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội). Vấn đề chính cần xem xét trong vụ án này là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đ. cấp cho hộ gia đình ông H. năm 2004 có đúng hay không.

Quá trình xác minh tại cấp phúc thẩm:

+ Theo Biên bản xác minh với các ông nguyên là Chủ tịch xã K., cán bộ địa chính xã K. thời điểm đó cung cấp: “Việc làm thủ tục và cấp GCN cho hộ gia đình ông H. năm 2004 là làm đại trà trong cả xã theo chủ trương chung của huyện và thành phố Hà Nội; xã làm đúng quy định theo hướng dẫn tại Quyết định số 65 ngày 29/8/2001 của UBND TP Hà Nội và hướng dẫn số 21/HD-UB ngày 16//2/2002 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó việc làm thủ tục đăng ký là công khai, xét hồ sơ từ thôn lên xã sau đó thông báo trên bản tin của thôn, xã và đọc trên hệ thống loa phát thanh xã trong thời hạn 10 ngày không có khiếu nại thắc mắc mới lập hồ sơ gửi lên huyện; sau khi huyện cấp GCN thì về xã lại thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin của xã sau đó mới giao Giấy CN cho các hộ dân; cho đến khi nghỉ hưu (ông chủ tịch) là không nhận được thắc mắc khiếu nại gì về việc cấp cho tất cả các hộ dân lúc đó”. Cũng theo cung cấp của UBND xã thì vợ chồng ông T2. đã không ở đất này mà sống ở khu đất mua của ông giáo N. từ năm 1985. Như vậy là vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H. thì Cụ T2. và vợ cùng các người con khác của 2 cụ không ở trên mảnh đất 300m² này mà ở đất khác mua ở gần đó. Bà Mai Thị T4. cũng như các người con khác của Cụ T2. đều ở gần đó và nhiều người con ở cùng thôn với ông H. nên không thể không biết việc ông H. làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H. và từ đó cho đến năm 2015 tất cả họ đều không thắc mắc khiếu nại gì đến Ủy ban nhân dân huyện Đ. về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 có diện tích 300m² tại Thôn B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội năm 2004 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 do UBND huyện Đ. cấp ngày 09/06/2004, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1003.QSDĐ/KN-ĐA ngày 09/06/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. là đúng trình tự thủ tục, công khai và không ai thắc mắc gì. Từ đó đến nay đã hơn 10 năm.

Ngày 27/09/2010, ông Nguyễn Văn H. nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng 300m² đất từ hộ ông Nguyễn Văn H. theo Hợp đồng tặng cho số 6715/2010/HĐCN tại Văn phòng công chứng T. chứng thực ngày 16/09/2010. Toàn bộ hợp đồng tặng cho ký giữa các bên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Toàn bộ tài sản theo Hợp đồng tặng cho nêu trên đã làm thủ tục ghi tên đối với ông Nguyễn Văn H. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/3/2012, giữa ông Nguyễn Văn H. và Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp công chứng số công chứng 850.2012/HĐTC; ngày 05/06/2012 ký kết 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 về việc mang tài sản là 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., Đ., Hà Nội đứng tên ông H. để đảm bảo cho khoản vay của ông H. tại Ngân hàng A.. Toàn bộ tài sản thế chấp đã được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng A thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Bởi những phân tích nêu trên, Hợp đồng thế chấp công chứng số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/03/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng 2956.2013/HĐTCSĐ ngày 05/06/2012 được ký kết giữa các bên là hợp pháp, không vi phạm các quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không thể bị tuyên vô hiệu như yêu cầu của Cụ T2. và bà T4..

Về việc xây dựng nhà trên đất thế chấp thì bà T4. khai nhà 03 tầng 1 tum do bà bỏ tiền ra làm toàn bộ năm 2005; còn ông T2. thì khai bỏ tiền và phá nhà cũ xây lại nhà 3 tầng năm 2005 để bà T4. và 2 cháu ở; ông T2. cũng khai nhà 4 tầng ông H. và người mới là bà H1. ở cùng do ông bỏ tiền ra làm; ông H. khai là nhà 3 tầng chị T4. làm, nhà 4 tầng ông T2. làm, đại diện ngân hàng thì khai rằng khi đến xem xét thẩm định nhiều lần có gặp mọi người trong nhà như Cụ T2. và bà T4. nay họ khai vậy để từ bỏ trách nhiệm không có ai nói các căn nhà đó không phải của anh H.. Như vậy lời khai của các ông bà trên có nhiều mâu thuẫn cần phải xác minh làm rõ.

Kết quả xác minh tại địa phương thể hiện trên thửa đất mà ông H. thế chấp cho ngân hàng có 2 ngôi nhà, nếu từ ngoài ngõ nhìn vào thì nhà 3 tầng 1 tum nằm ở tay trái, nhà 4 tầng 1 tum nằm bên tay phải. Các nhà này đều do ông H. bỏ tiền xây dựng, ông T2. không tham gia. Lán phía trước anh H., chị T4., chị H1. xác nhận anh H. mới làm để sản xuất đồ gỗ.

Với các tài liệu chứng cứ trên thì thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 300m² đất tại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 thôn 3B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội là công khai, minh bạch, đúng thủ tục.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Cụ T2. về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chấp nhận yêu cầu độc lập của Cụ T2., bà T4. tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp là không đúng. Cần phải sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với tài sản xây dựng trên đất là 1 ngôi nhà 3 tầng (bà T4. và các con đang ở tầng trên, tầng 1 anh H. sử dụng) và 1 nhà 4 tầng 1 tum (ông H. và vợ mới đang ở) do ông H. bỏ tiền ra xây dựng trước khi thế chấp năm 2012 nên vẫn xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và 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. Tuy nhiên do các công trình xây dựng trên 300m² đất này đã xác định là do ông H. bỏ tiền ra làm toàn bộ và trong thời kỳ hôn nhân với bà H1.. Do vậy khi phát mại thì bà H1. được thanh toán lại 1/2 giá trị toàn bộ các công trình xây dựng trên đất theo giá tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp ông Nguyễn Văn H. không thanh toán nợ gốc, nợ lãi nêu trên Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật. Bao gồm quyền sử dụng 300m² đất đã thế chấp và tất cả các công trình hiện có trên thửa đất. Việc Tòa án

cấp sơ thẩm bác 1 phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý đối với tài sản bảo đảm này trong trường hợp ông H. vi phạm nghĩa vụ trả nợ là không đúng. Cần sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm.

Về kết luận của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thì thấy rằng:

- Quyền sử dụng 300m² đất tại thửa số 74 tờ bản đồ số 15 thôn B., xã K., huyện Đ. tại thời điểm thế chấp 7/3/2012 chỉ đứng tên mình ông H. và chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản trên đất nên không cần các người ở trên đất đó ký.

- Việc UBND huyện Đ. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 300m² đất tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 15 thôn B., xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội là đúng thủ tục quy định vào thời điểm đó và được tiến hành công khai. Cụ T2. và các con Cụ T2. đều biết mà không có thắc mắc khiếu nại gì, bản thân Cụ T2. và các con đều không ở trên 300m² đất này từ lâu rồi.

Do vậy đề nghị của Viện kiểm sát bác kháng cáo của nguyên đơn là không phù hợp.

Về việc miễn nộp 1 phần nghĩa vụ án phí của ông Nguyễn Văn H., HĐXX thấy: Ngày 26/09/2016, ông Nguyễn Văn H. có Đơn xin miễn giảm tiền án phí gửi Tòa án sơ thẩm. Đơn xin miễn giảm của ông H. có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K., huyện Đ., thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận cho ông H. miễn giảm 1 phần án phí phải chịu theo quy định. Việc miễn giảm là phù hợp với pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Đối với Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ. phải chịu 200.000 đồng án phí, HĐXX thấy: Như nhận định trên thì yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng được chấp nhận và không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ. là hợp pháp nên không phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ngân hàng A. được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 28-29/09/2016 của TAND huyện Đ., thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Điều 122, 342, 343, 351, 355, 465, 466, 471, 474 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 3, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật Đất đai 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính;

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

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 163/2006/NĐ-CP.

Căn cứ pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. đối với ông Nguyễn Văn H. theo Hợp đồng tín dụng số 1507LAV201300339/HĐTD ngày 14/6/2013.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H. thanh toán cho Ngân hàng A. tổng số tiền tính đến ngày 28/09/2016 là 6.121.758.612 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 4.430.000.000 đồng;

+ Nợ lãi là 1.691.758.612 đồng.

3. 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 C. và ông Nguyễn Văn H. ký kết ngày 14/6/2013. Số nợ lãi 1.691.758.612 đồng không phải chịu lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T2. về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537841 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H. ngày 09/06/2004, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ 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 T.).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn T2. và bà Mai Thị T4. về việc 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 A thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng A. và ông Nguyễn Văn H..

6. Trường hợp ông Nguyễn Văn H. không thanh toán được số nợ trên cho Ngân hàng A. 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 Đ., thành phố Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên đã được ủy ban nhân dân huyện Đ. cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số W 537841, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1003.QSDĐ/KN-ĐA 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. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số công chứng 850.2012/HĐTC ngày 07/3/2012 tại Phòng Công chứng A 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 05/06/2012. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đ. ngày 08/3/2012. Khi phát mại tất cả các tài sản trên đất thì phải thanh toán trả cho bà Hoàng Thu H1 (vợ ông H.) $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng (tại thời điểm thi hành án).

- Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162-1, tờ bản đồ số 01 có diện tích 100m² tại thôn T., xã V., huyện M., thành phố Hà Nội được Ủy ban nhân dân huyện M. cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 379583, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00621 ngày 16/5/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn H. theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 2959.2013/HĐTC quyền số 02 ngày 05/6/2013 tại phòng Công chứng A thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện M. ngày 06/6/2013.

7. Trường hợp phải phát mại các tài sản tại Mục 6 của Quyết định này thì những người có hộ khẩu hay ăn ở thực tế hoặc kinh doanh tại các diện tích trên có nghĩa vụ chuyển dọn đi nơi khác để thi hành án.

8. Nếu sau khi phát mại các tài sản thế chấp tại mục 6 của quyết định này mà số tiền không đủ trả nợ thì ông H. còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hết nợ. Nếu số tiền đó thừa thì ông H. được nhận lại.

9. Nếu ông H. trả được nợ mà không cần phải phát mại tài sản thì ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính của các tài sản đã nhận thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay cho ông H..

10. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H. phải chịu 70.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng A. số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 56.618.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004864 ngày 21/10/2015 và 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0003794 ngày 17/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ., thành phố Hà Nội.

Sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng bà Mai Thị T4. đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007964 ngày 04/2/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ., thành phố Hà Nội.

Sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng cụ Nguyễn Văn T2. 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 Đ., thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND huyện Đ.;
- Chi Cục THADS huyện Đ.;
- Lưu.

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

HOÀNG MINH THÀNH