TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 222/2022/KDTM - PT.
Ngày : 20,26/12/2022
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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh*.**
Các Thẩm phán : ***Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: ***Bà Đinh Thị Tuyết Mai – KSV***

Ngày 20,26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 62/2022/TLPT - KDTM ngày 23 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2021/ KDTM – ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 524/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 571/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam*** (gọi tắt Ngân hàng)
Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ.
(Theo quyết định số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP KViệt Nam)
Người được ủy quyền lại: Ông Trần Trọng Hải, ông Nguyễn Trung Hiếu – Cán bộ
(Giấy ủy quyền số 03 - 03 /2021/UQ-TCB ngày 05/01/2021)
Bị đơn: ***Công ty cổ phần đầu tư tài chính V*** (gọi tắt Công ty)
Trụ sở: Số 212 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Nhật Thành, Tổng Giám đốc;
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 36, ngõ Cửu Long, đường Trường Chinh, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ ***Bà Cung Thị B,*** sinh năm 1944.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 26 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội - Nay là: Số 13 + 15 ngách 282/64 Kim Giang, phường Đại Kim, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Cung Thị B: Luật sư Hoàng Thị Oanh, luật sư Đỗ Xuân Đảm - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Lion;

2/ ***Bà Cung Thị Châu Kh,*** sinh năm 1972.

3/ ***Ông Đặng Nhật Lam***, sinh năm 1976.

Trú tại: Số 13 + 15 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

4/ ***Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung,*** sinh năm 1978.

5/ ***Cháu Cung Khánh Vy,*** sinh năm 2006.

6/ ***Cháu Cung Nam Khánh,*** sinh năm 2013.

Cháu Vy, cháu Khánh do bà Nhung đại diện.

Trú tại: Số 101 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

7/ ***Ông Trần Đức Thắng***, sinh năm 1957.

8/ ***Bà Đỗ Thị Huyền***, sinh năm 1959.

Trú tại: số 26 ngõ 8 Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

9/ ***Ông Cung Văn Phúc,*** sinh năm 1958.

10/ ***Bà Nguyễn Thị Nhân,*** sinh năm 1956.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 26 Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Địa chỉ: Số 103 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

11/ ***Bà Nguyễn Thị Thủy***, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 599 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

12/ ***Ông Hoàng Văn Bá,*** sinh năm 1957.

Hộ khẩu thường trú: thôn Kim Lũ, xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, nay là phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

13/ ***Ông Nguyễn Thanh Hải,*** sinh năm 1968.

14/ ***Bà Đào Thị Xuân Thu***, sinh năm 1972.

Trú tại: Phòng 901 Tòa 21T1 Hapulico, Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung , Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

15/ ***Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội***;

16/ ***Văn phòng công chứng Thăng Long Nay là Văn phòng công chứng Phan Xuân***

Địa chỉ: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Ông Hiếu, ông Hải, bà Kh, ông Thắng, bà Huyền, ông Phúc, bà Nhân, bà Thủy có mặt. Bà Nhung, Luật sư Oanh có mặt khi xét xử - vắng mặt khi tuyên án. Luật sư Đảm vắng mặt khi xét xử - có mặt khi tuyên án. Các đương sự khác vắng mặt.

NHẬN THẤY:

** Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Ngân hàng có đơn khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với Công ty, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:*

1. Buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 77.015.371.102 đồng, Bo gồm 19.280.000.000đồng nợ gốc, 57.735.371.102đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 08.9.2020) các khoản nợ lãi kể từ ngày 09/09/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2. Buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng tiền vi phạm hợp đồng với số tiền là 600.000.000 đồng tương đương 3% giá trị hợp đồng) theo Điều 13.4.1 của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270911/HĐHMTD/TCB-CBC-VT ngày 27/09/2011;

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN: CH00758/QĐ3367/140 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 06/04/2011.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Sau khi Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Cung Thị Châu Kh, Cung Văn Phúc; Nguyễn

Thị Nhân; Trần Đức Thắng; Đỗ Thị Huyền và Nguyễn Thị Thủy có yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

* Những vấn đề cụ thể bà Cung Thị Châu Kh yêu cầu Toà án giải quyết Bo gồm: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004 được Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai cấp ngày 06.4.2011; tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20.4.2011 giữa Ngân hàng với bà Cung Thị B.

* Những vấn đề cụ thể ông Cung Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Nhân yêu cầu Tòa án giải quyết Bo gồm: Đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán chuyển nhượng 54m^2 đất giữa ông Cung Văn Phúc với bà Cung Thị B là hợp pháp.

* Những vấn đề cụ thể ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền yêu cầu Tòa án giải quyết Bo gồm: Đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán chuyển nhượng 74 m^2 đất giữa ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền với bà Cung Thị B là hợp pháp.

* Những vấn đề cụ thể bà Nguyễn Thị Thủy yêu cầu Tòa án giải quyết Bo gồm: Đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán chuyển nhượng 42 m^2 đất giữa bà Cung Thị B với ông Hoàng Văn Bá là hợp pháp; công nhận việc mua bán chuyển nhượng 42 m^2 đất giữa ông Hoàng Văn Bá với ông Nguyễn Thanh Hải là hợp pháp; công nhận việc mua bán chuyển nhượng 42 m^2 đất giữa ông Nguyễn Thanh Hải, bà Đào Thị Xuân Thu với bà Nguyễn Thị Thủy là hợp pháp.

* ***Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất nội dung vụ án như sau:***

1. Hợp đồng tín dụng:

Ngày 27/09/2011, Ngân hàng và Công ty đã ký hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270911/HĐHMTD/TCB – CBC – VT với nội dung cụ thể như sau:

- Giá trị hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng chẵn);
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền hàng hoá nhập khẩu và mua hàng trong nước cho mảng kinh doanh gỗ (gỗ nguyên liệu, gỗ thành phẩm…);
- Thời hạn: 12 tháng (Từ ngày 27/09/2011 đến hết ngày 27/09/2012);
- Lãi suất vay theo từng lần giải ngân;

1.1/ Ngày 28/09/2011, Ngân hàng và Công ty đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0068 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 9.280.000.000 đồng (Chín tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng);
- Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng;
- Thời hạn vay: 5 tháng;

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 28/02/2012;

- Lãi suất cố định 21% /năm.

1.2/Ngày 08/11/2011, Ngân hàng và Công ty đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 9.500.000.000 đồng (Chín tỷ năm trăm triệu đồng);

- Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng;

- Thời hạn vay: 05 tháng;

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 08/04/2012;

- Lãi suất cố định 21.5%/năm.

1.3/ Ngày 16/11/2011, Ngân hàng và Công ty đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0086 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);

- Mục đích vay: Thanh toán mua hàng hoá;

- Thời hạn vay: 05 tháng;

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 16/04/2012;

- Lãi suất cố định 21.5%/năm.

2. Tài sản đảm bảo:

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng trên của Công ty, bà Cung Thị B đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/QĐ3367/140 do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long giữa bà Cung Thị B và Ngân hàng. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, trao đổi gửi thông báo, công văn yêu cầu Công ty trả nợ hoặc yêu cầu bà Cung Thị B bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng Công ty không thực hiện.

Tạm tính đến hết ngày 08/09/2020, dư nợ của Công ty tại Ngân hàng như sau:

- Nợ gốc : 19.280.000.000 đồng

- Nợ lãi: 57.735.371.102 đồng

- Tổng nợ: 77.015.371.102 đồng.

* *Công ty trình bày*: Xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, xác nhận Ngân hàng và Công ty đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0068 ngày 28/09/2011 với số tiền nhận nợ: 9.280.000.000 đồng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 ngày 08/11/2011 số tiền vay: 9.500.000.000 đồng. Công ty không thừa nhận Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0086 ngày 16.11.2011 với số tiền 500.000.000 đồng. Do việc làm ăn của Công ty gặp khó khăn nên không trả được nợ cho Ngân hàng.

* *Bà Cung Thị B trình bày*: Liên quan đến việc Ngân hàng khởi kiện về Hợp đồng thế chấp thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 349m^2 tại tổ 26, Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thì vào khoảng năm 2013, bà B có nhận được giấy triệu tập đến Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân để giải quyết vụ việc liên quan đến thửa đất này. Khi làm việc với Toà án mới biết toàn bộ thửa đất diện tích 349m^2 nêu trên đã được đem thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho Công ty, người đại diện theo pháp luật là ông Đặng Nhật Thành vay gần 20 tỷ đồng.

Sau khi biết được sự việc trên, bà B rất ngỡ ngàng và hoang mang, bởi lẽ không hề có việc bà B đồng ý thế chấp toàn bộ thửa đất diện tích 349m^2 nêu trên mà sự thật vụ việc như sau: do bà B và ông Đặng Nhật Thành có mối quan hệ thông gia quen biết nên khoảng đầu năm 2011, ông Thành nhiều lần đến nói chuyện với bà B mục đích mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay một ít tiền. Bà B đã nhiều lần nói với ông Thành rằng thửa đất số 124 không thuộc quyền của một mình bà B vì đã chuyển nhượng một phần diện tích cho các cá nhân khác, sau đó cũng đã làm giấy tờ tặng cho 2 con nên bà B chỉ còn quyền sử dụng khoảng gần 20m^2 đất trong tổng diện tích 349m^2 này. Sau khi nghe nói vậy, ông Thành có nói là: Con vay ít tiền của người bạn nên chỉ cần có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đủ. Thế là đến một hôm ông Thành cho xe ôtô vào đón và bảo bà B cầm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Thành chở bà B đến đâu bà B không biết rồi đưa rất nhiều giấy tờ và bảo bà B ký.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện, Toà án thụ lý vụ án và mời lên làm việc, Toà án cho bà B xem hồ sơ, giấy tờ bên Ngân hàng cung cấp thì mới được biết có việc cấp đổi mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc này do ông Thành thực hiện. Khi bà B hỏi lại thì ông Thành nói: "Tôi đã đổi sang sổ mới cho bà" và đưa 1 tờ giấy của UBND quận Hoàng Mai về việc đổi Giấy chứng nhận mang tên cá nhân bà B.

Sau đó, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án này. Tháng 3/2021, bà B tiếp tục nhận được thông báo của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân về việc giải quyết vụ án liên quan đến thửa đất trên.

Về yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng, bà B không đồng ý, vì không đồng ý thế chấp đất cho Công ty ông Thành để vay số tiền lớn như vậy, bà B cũng không có quyền thế chấp toàn bộ thửa đất này. Việc cấp đổi sổ đỏ bà B cũng không trực tiếp làm và chỉ khi ra Tòa án bà B mới được biết việc cấp đổi này.

Bà B đồng ý với các yêu cầu độc lập của bà Cung Thị Châu Kh, ông Cung Văn Phúc và bà Nguyễn Thị Nhân, ông Trần Đức Thắng và bà Đỗ Thị Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy.

** Bà Cung Thị Châu Kh trình bày:*

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 12, diện tích 349m^2 tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Trước đây, bố mẹ bà là Cung Văn Minh và bà Cung Thị B là người có quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 124. Đất này có nguồn gốc do hợp tác xã cấp để giãn dân vào năm 1971.

Bố mẹ bà có 2 người con là: Cung Thị Châu Kh và ông Cung Mạnh Khuyến (sinh năm 1976, mất năm 2017, ông Khuyến có vợ là Nguyễn Thị Hồng Nhung).

Năm 1985, ông Cung Văn Minh và bà Cung Thị B được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì xét xử cho ly hôn, có phân chia tài sản, cụ thể Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã tuyên: "*anh Minh được sở hữu và sử dụng 1 gian, 1 chái nhà phía ngoài, kể cả vì kèo giáp hai gian nhà phía trong. Phần đất được kéo thẳng từ vì kèo cửa gian nhà được sở hữu và sử dụng hết phần của mình phía trước và sau cùng với số gạch vỡ xếp thành rào và cây cối hoa màu trên phần đất của mình*".

Đến năm 1988, ông Cung Văn Minh mất và không để lại di chúc.

Vì vậy, di sản thừa kế của ông Cung Văn Minh để lại cho bà Cung Thị Châu Kh và ông Cung Mạnh Khuyến gồm phần đất và nhà mà bản án của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã tuyên nêu trên. Sau khi ông Cung Văn Minh mất, bà Cung Thị Châu Kh và ông Cung Mạnh Khuyến là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất chưa tiến hành thủ tục kê khai di sản thừa kế, chia tài sản chung.

Trong quá trình sử dụng, phần đất của bà Kh ông Khuyến được thừa kế cùng với phần đất mà bà Cung Thị B được chia, gia đình gồm bà B, ông Khuyến và bà Kh đã thực hiện một số quyết định định đoạt quyền sử dụng thửa đất số 124 , cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất trong thửa đất số 124 cho một số cá nhân, hộ gia đình. Cụ thể là:

+ Ngày 12/05/1999, gia đình bà Kh có đơn xin chuyển quyền sử dụng diện tích 50m^2 (thực đo 53,3 m^2) đất tại thửa số 124 cho vợ chồng ông Cung Văn Phúc – Thường trú số nhà 93, ngõ 250/39 đường Kim Giang, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội. Ngày 21/05/1999, UBND xã Đại Kim đã xác nhận vào đơn. Hiện tại nhà ông Phúc đã xây nhà cao tầng. Địa chỉ hiện tại của thửa đất mà vợ chồng ông Phúc nhận chuyển nhượng là số 103 ngõ 250/39 đường Kim Giang. Từ năm nhận chuyển nhượng, gia đình ông Phúc đã được cơ quan thuế thu các loại thuế, phí đối với phần diện tích đó.

+ Năm 2000, gia đình bà Kh tiếp tục chuyển nhượng 42m^2 (thực đo 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124 cho ông Hoàng Văn Bá. Ngày 02/11/2000, bà Cung Thị B có viết xác nhận mốc giới phần đất đã chuyển nhượng cho ông Bá, hiện là số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Bá xây một ngôi nhà cấp 4 và đến nay đã chuyển nhượng nhà, đất này cho những người khác người khác. Phần diện tích đất này cũng được cơ quan thuế thu các khoản thuế, phí riêng từ năm chuyển nhận nhượng.

+ Ngày 07/03/2002, gia đình bà Kh chuyển nhượng cho ông Trần Đức Thắng diện tích đất 74m^2 (thực đo 71,2 m^2) tại thửa số 124. Hai bên có viết bản khai chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Đại Kim xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Thắng đã xây dựng nhà 3 tầng. Hiện căn nhà có địa chỉ là số nhà 11 ngõ 282/64 đường Kim Giang. Phần diện tích đất này cũng đã được cơ quan thuế thu các khoản thuế, phí riêng từ năm chuyển nhận chuyển nhượng.

+ Phân chia quyền sử dụng đất cho bà Kh, bà B và ông Khuyến: Ngày 8/8/2008, gia đình bà Kh tiến hành cuộc họp và thống nhất việc sử dụng 2 ngôi nhà số 101 và số 15 nằm trên thửa số 124, cụ thể: ông Cung Mạnh Khuyến và bà B sử dụng ngôi nhà số 101 (thực đo 87,8 m^2) và bà Cung Thị Châu Kh sử dụng 03 phòng thuộc ngôi nhà tại số 15 (thực đo 101,8 m^2), nhà trên đất là do vợ chồng bà Kh xây dựng và sửa chữa từ năm 2008, toàn bộ tiền xây dựng và sửa chữa đều là tiền của vợ chồng bà Kh.

Ngoài ra, đối với các thủ tục khác về thửa đất số 124 này, bà Kh và ông Khuyến đều không được biết và tham gia.

Đối với việc thửa đất số 124 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cá nhân của bà Cung Thị B diện tích 349m^2 , bà Kh không hề được biết. Sự việc chỉ vỡ lở khi Ngân hàng khởi kiện bà Cung Thị B ra Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân và qua tài liệu được tiếp cận tại Toà án, mới được biết tháng 4/2011, UBND quận Hoàng Mai đã Bn hành quyết định số 3367/QĐ-UBND với nội dung: (1) Thu hồi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Cung Thị B số W 881666 đã được UBND huyện Thanh Trì cấp tại Quyết định 1292/QĐ-UBND ngày 22/09/2003; (2) Cấp đổi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình bà Cung Thị B.

Tuy nhiên, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004 mà UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 06/04/2011 lại chỉ ghi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là bà Cung Thị B.

Điều này đã xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của bà Cung Thị Châu Kh. Bởi lẽ, trong Quyết định 3367 đã nêu rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình chứ không phải cho cá nhân: đồng thời trong thửa đất 124 có phần tài sản là di sản thừa kế của ông Cung Văn Minh để lại chưa phân chia.

Về việc thế chấp thửa đất số 124 cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc vay tiền, bà Kh không được biết, không đồng ý, không tham gia và không ký vào bất kỳ giấy tờ nào để thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng nhằm bảo đảm cho việc vay tiền.

Ngoài ra, ông Cung Mạnh Khuyến và những cá nhân đã nhận chuyển nhượng một phần đất tại thửa số 124 cũng không được biết, không đồng ý và không ký vào bất kỳ giấy tờ nào để thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng nhằm bảo đảm cho việc vay tiền.

Việc bất kỳ cá nhân, tổ chức nào thế chấp, nhận thế chấp thửa số 124 mà không được sự đồng ý của các ông bà là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng trực tiếp đến quyền lợi của các ông bà.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Cung Thị Châu Kh đề nghị Toà án những yêu cầu chính đáng như sau:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004 được Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai cấp ngày 06.4.2011; tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20.4.2011 giữa Ngân hàng với bà Cung Thị B.

Bà Kh đồng ý với các yêu cầu độc lập của ông Cung văn Phúc và bà Nguyễn Thị Nhân, ông Trần Đức Thắng và bà Đỗ Thị Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy.

** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung có lời khai đồng ý với ý kiến của bà Cung Thị Châu Kh.*

** Ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền, ông Cung Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Nhâm trình bày*: Các ông bà xác nhận việc nhận chuyển nhượng như bà Cung Thị Châu Kh trình bày là đúng, có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên.

** Bà Nguyễn Thị Thủy có lời khai xác nhận việc nhận chuyển nhượng như bà Cung Thị Châu Kh trình bày là đúng, và trình bày bổ sung như sau*:

Năm 2009, qua quen biết hàng xóm, bà Thủy đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1968 và vợ là bà Đào Thị Xuân Thu, sinh năm 1972; (trú quán: 103 A2 Trại Găng, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) nhà đất diện tích 42 m^2 (thực đo 46,8 m^2) tại địa chỉ: Số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, thành phố Hà Nội thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 349 m^2 tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương do tin tưởng nhau. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh Hải và bà Đào Thị Xuân Thu có nói là nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do còn chung với nhiều người nên chưa làm thủ tục tách sổ riêng được. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng, ông Nguyễn Thanh Hải và bà Đào Thị Xuân Thu đã giao các giấy tờ mua đất gồm:

- Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Cung Thị B sang cho ông Hoàng Văn Bá, có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.9.2000; Giấy nhượng đất viết tay ngày 23.9.2000; Giấy biên nhận ngày 02.10.2000; Giấy xác định mốc giới ngày 02.11.2000

- Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên giữa ông Hoàng Văn Bá sang cho ông Nguyễn Thanh Hải, có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.3.2003; Biên nhận tiền ngày 20.5.2003.

Hai bên đã lập hợp đồng mua bán. Bà Thủy đã giao đầy đủ tiền cho ông Nguyễn Thanh Hải và nhận nhà, đã ở và sử dụng nhà ổn định từ khi mua cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Bà B cũng cam đoan là khi những người mua đất của bà B cùng làm thủ tục xin tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng sẽ tạo điều kiện để cùng làm.

Bà Thủy không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng, đề nghị Tòa

án nhân dân quận Thanh Xuân công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- Bà Cung Thị B với ông Hoàng Văn Bá, sinh năm 1957; (trú quán: thôn Kim Lũ, xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội) có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.9.2000.

- Ông Hoàng Văn Bá, sinh năm 1957; (trú quán: thôn Kim Lũ, xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội) với ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1968 (trú quán: 103 A2 Trại Găng, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.3.2003.

- Ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1968 và vợ là bà Đào Thị Xuân Thu, sinh năm 1972; (trú quán: 103 A2 Trại Găng, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với bà là Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1966.

Diện tích yêu cầu được công nhận trong hợp đồng 42 m^2, thực đo là 46,8 m^2.

***** *Ông Nguyễn Thanh Hải, bà Đào Thị Xuân Thu xin vắng mặt và có bản khai trình bày:* xác nhận đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thủy, đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

* Ông Hoàng Văn Bá đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo địa chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đến Tòa án. Xác minh tại địa phương xác định: sau khi chuyển nhượng nhà đất, ông Hoàng Văn Bá đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không thông báo địa chỉ mới, hiện không rõ ở đâu.

* *Văn phòng công chứng Phan Xuân xin vắng mặt và có bản khai trình bày*:

1. Về trình tự thủ tục công chứng:

Đối với Hồ sơ công chứng số 227.2011/HĐTC-TCB ngày 20/04/2011 giữa Ngân hàng– Chi nhánh Hoàn Kiếm – Phòng giao dịch TechcomBnk Cửa Bắc và bà Cung Thị B tại Văn phòng Công chứng Thăng Long. Tại thời điểm Văn phòng Công chứng Thăng Long tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, hồ sơ đã đầy đủ theo quy định tại Khoản 1 Điều 355 Luật Công chứng năm 2006: Phiếu đề nghị lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ B; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20/04/2011; CMND; Sổ hộ khẩu; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; Biên bản họp hội đồng quản trị; Biên bản họp hội đồng cổ đông; Giấy uỷ quyền; Biên bản kiểm tra,

định giá tài sản đảm bảo; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 740004 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 06/04/2011.

Căn cứ theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số công chứng 2287.2011/HĐTC – TCB ngày 20/04/2011 giữa Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm – Phòng giao dịch TechcomBnk Cửa Bắc và bà Cung Thị B là đúng pháp luật, đảm bảo đầy đủ các yếu tố như: các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Vào thời điểm công chứng bên thế chấp – bà Cung Thị B đã có mặt, tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên Trần Quang Sơn. Bên nhận thế chấp, chữ ký của ông Trần Minh Tuân và dấu bên nhận thế chấp đúng với chữ ký và con dấu bên nhận thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng Công chứng Thăng Long.

2. Về tài sản thế chấp:

Tại thời điểm công chứng, bà Cung Thị B đã xuất trình bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 4740004 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 06/04/2011 chứng nhận bà Cung Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 349m^2; Hình thức sử dụng: Riêng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Ngoài ra bà Cung Thị B không cung cấp bất cứ thông tin nào liên quan đến việc bà đã chuyển nhượng một phần diện tích đất và Văn phòng Công chứng Thăng Long cũng không nhận được bất kì thông tin nào khác của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng hoặc có tranh chấp.

Căn cứ điểm 6.2.1 Khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20/04/2011, bên thế chấp là bà Cung Thị B đã cam đoan:

" a. *Toàn bộ Tài Sản Thế Chấp nói trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của mình, hiện không có tranh chấp, không bị kê biên, phong toả, cầm giữ hoặc có bất kỳ ràng buộc, hạn chế nào, Bên Thế Chấp có toàn quyền sử dụng, định đoạt, sử dụng tài sản để thế chấp cho Bên Nhận Thế Chấp;*

b. Tài sản nói trên khi đem thế chấp cho bên Nhận Thế Chấp theo hợp đồng này, Bên Thế Chấp chưa đem bán, tặng cho, trao đổi, thế chấp, hoặc dùng làm tài sản bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào, chưa kê khai làm vốn của bất cứ khoản doanh nghiệp nào."

Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng, bà Cung Thị B đã thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp theo quy định và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai kiểm tra và đăng ký thế chấp ngày 23/04/2011.

Như vậy, Văn phòng Công chứng Thăng Long đã công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ B số Công chứng 2297.2011/HĐTC – TCB ngày 20/04/2011 giữa Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm – Phòng giao dịch TechcomBnk Cửa Bắc và bà Cung Thị B theo đúng quy định pháp luật.

* *Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai :* Không có ý kiến .

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2021/ KDTM – ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Thanh Xuân đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty cổ phần tài chính V.

2. Buộc Công ty cổ phần tài chính V phải có nghĩa vụ trả nợ theo số 270911/HĐHMTD/TCB – CBC – VT ngày 27.9.2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số0068 ngày 28.9.2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 ngày 08.11.2011; với tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18.10.2021 là: 78.230.395.384 đồng; trong đó nợ gốc: 18.780.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn: 1.260.255.786 đồng; lãi quá hạn: 58.190.139.598 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần tài chính V tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán của Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0086 ngày 08/11/2011, số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng; tiền phạt chậm trả lãi và phạt vi phạm hợp đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cung Thị Châu Kh do hết thời hiệu khởi kiện.

5. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (thể hiện dưới các dạng tên gọi) sau:

5.1.Công nhận Đơn xin chuyển quyền sử dụng diện tích 50m^2 (thực đo 53,3 m^2) đất tại thửa số 124; địa chỉ hiện tại: số 103 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ngày 12/05/1999 giữa bà Cung Thị B với ông Cung Văn

Phúc (vợ là Nguyễn Thị Nhân) - Thường trú tại số nhà 93, ngõ 250/39 đường Kim Giang, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội; có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 21/05/1999 là hợp pháp.

Ông Cung Văn Phúc và bà Nguyễn Thị Nhân được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 53,3 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà Cung Thị B.

5.2. Công nhận Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cung Thị B với ông Hoàng Văn Bá; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

- Công nhận Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Bá với ông Nguyễn Thanh Hải có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.5.2003; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở ngày 07.11.2009 giữa ông Nguyễn Thanh Hải, bà Đào Thị Xuân Thu với bà Nguyễn Thị Thủy; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Thủy được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 46,8 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Hải và bà Đào Thị Xuân Thu.

5.3.Công nhận Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong công viên giữa bà Cung Thị B với ông Trần Đức Thắng (có vợ là Đỗ Thị Huyền); có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 08.3.2002; diện tích đất 74m^2 (thực đo 71,2 m^2) tại thửa số 124; địa chỉ hiện nay: số nhà 11 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

Ông Trần Đức Thắng và bà Đỗ Thị Huyền được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 71,2 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà Cung Thị B.

6. Xác định hợp đồng thế chấp số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB; ngày 20.4.2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa: Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam - bên nhận thế chấp, bà Cung Thị B - bên thế chấp và Công ty cổ phần tài chính V - bên được bảo đảm, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 cho bà Cung Thị B (cấp đổi từ GCN số W 881666 do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì cấp tại Quyết định số 1292-H ngày 22.9.2003, số vào sổ 140); địa chỉ thửa đất: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có hiệu lực một phần.

Trong trường hợp Công ty cổ phần tài chính V không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là phần còn lại của thửa đất số 124 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, được Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Cung Thị B để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

- Diện tích 87,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; địa chỉ hiện tại: Số 101 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, thành phố Hà Nội. Trên đất đã xây nhà bê tông cốt thép 3 tầng do ông Cung Mạnh Khuyến và vợ là Nguyễn Thị Hồng Nhung xây dựng, hiện bà Nguyễn Thị Hồng Nhung và bà Cung Thị B đang quản lý sử dụng.

- Diện tích 101,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai; địa chỉ hiện tại: Số 15 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, thành phố Hà Nội. Trên đất bà Cung Thị Châu Kh và chồng là Đặng Nhật Lam đã xây nhà bê tông 02 tầng; hiện đang quản lý sử dụng.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP

ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Đối với diện tích đất thực đo dư ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có tranh chấp về ranh giới, tạm giao cho các bên, các bên có nghĩa vụ chấp hành quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty cổ phần tài chính V phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

7. Vị trí diện tích nhà đất phân chia trong bản án được thực hiện theo sơ đồ kèm theo.

8. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm không được chấp nhận của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có bên yêu cầu.

9. Về án phí:

Công ty cổ phần tài chính V phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 186.230.395 đồng.

Bà Cung Thị Châu Kh phải chịu 600.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Bà Cung Thị B phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cung Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy (đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn Bá với bà Cung Thị B). Tuy nhiên, bà Cung Thị B thuộc trường hợp miễn án phí.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thủy chịu toàn bộ án phí yêu cầu công nhận hợp đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn Bá với ông Nguyễn Thanh Hải và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh Hải với bà Nguyễn Thị Thủy. Tổng số tiền án phí bà Nguyễn Thị Thủy phải nộp là 600.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam 57.368.500 đồng (năm mươi bảy triệu B trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại sau khi trừ đi nghĩa vụ phải chịu theo biên lai số 0005359 ngày 27.3.2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Bà Cung Thị Châu Kh và bà Nguyễn Thị Hồng Nhung kháng cáo 1 phần bản án đề nghị :

- Sửa mục 4 Bản án sơ thẩm với nội dung: chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kh và bà Nhung về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 cho bà Cung Thị B, Hủy Hợp đồng thế chấp số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB; ngày 20.4.2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa Ngân hàng và bà Cung Thị B.

- Sửa mục 6 Bản án sơ thẩm với nội dung: Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên , phát mại tài sản thế chấp là phần còn lại của thửa đất 124 sau khi đã trừ đi phần đất của bà Kh và vợ chồng ông Khuyến, bà Nhung.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn điều chỉnh lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn với số tiền 22.987.761.247đồng , trong đó lãi trong hạn : 393.842.498đồng, lãi quá hạn: 22.593.918.749đồng. Yêu cầu Công ty phải trả 55.242.634.137đồng, trong đó nợ gốc: 18.780.000.000đồng, lãi trong hạn: 866.413.288đồng, lãi quá hạn: 35.596.220.849đồng, từ ngày 19/10/2021 thì Công ty phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất trong hạn 13%/năm , lãi suất quá hạn 19,5%/năm, những phần khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

Bà Cung thị Châu Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, luật sư thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án sửa mục 4 và mục 6 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích nhà đất mà gia đình Bà Cung thị Châu Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung đang quản lý và sử dụng vì đó là tài sản chung chưa chia.

Ông Cung Văn Phúc và bà Nguyễn Thị Nhân, ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy cùng thống nhất trình bày: Sau khi xét xử sơ thẩm các ông bà không kháng cáo, và không có đương sự nào kháng cáo mục 5 Phần quyết định của Bản án sơ thẩm, do vậy mục 5 Phần quyết định của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên mục 5 Phần quyết định của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

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

* Về tư cách tham gia tố tụng của bà Cung Thị B: mặc dù các đương sự trong vụ án không kháng cáo. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng khởi kiện Công ty buộc Công ty phải thanh toán số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng các bên ký kết, nếu Công ty không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp. Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty, cấp sơ thẩm xác định bà Cung Thị B tham gia tố tụng là Bị đơn trong vụ án là không chính xác mà phải xác định bà B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Việc xác định tư cách tố tụng không đúng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà B trong vụ án. Do đó, rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm về nội dung này.

* Về nội dung: Xét thấy, việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện rút yêu cầu đòi số tiền lãi 22.593.918.749 đồng. Việc rút yêu cầu này của Nguyên đơn là tự nguyện đảm bảo quyền lợi ích cho các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 6/4/2011 mang tên bà Cung Thị B.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 12, diện tích 349m^2 tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội: thửa đất trên là đất giãn dân do hợp tác xã cấp cho ông Cung Văn Minh và bà Cung Thị B.

Ông Cung Văn Minh và bà Cung Thị B có 2 người con là: bà Cung Thị Châu Kh và ông Cung Mạnh Khuyến (Sinh năm 1976, mất năm 2017, ông Khuyến có vợ là Nguyễn Thị Hồng Nhung và 02 con là Cung Khánh Vy, sinh năm 2006 và Cung Nam Khánh, sinh năm 2013).

Tại bản án số 01 ngày 11.01.1985 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã công nhận thuận tình ly hôn giữa ông Cung Văn Minh và bà Cung Thị B. Về tài sản: *"anh Minh được sở hữu và sử dụng 1 gian, 1 chái nhà phía ngoài, kể cả vì kéo giáp hai gian nhà phía trong. Phần đất được kéo thẳng từ vì kèo cửa gian nhà được sở hữu và sử dụng hết phần của mình phía trước và sau cùng với số gạch vỡ xếp thành rào và cây cối hoa màu trên phần*

đất của mình".

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và cho đến khi hết thời hiệu thi hành án, không có đương sự nào yêu cầu thi hành phần tài sản liên quan đến bản án nói trên. Đến năm 1988, ông Cung Văn Minh mất và không để lại di chúc. Toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất do bà Cung Thị B quản lý sử dụng. Ngày 27/11/1989, Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Cung Thị B, số thửa 224, tờ bản đồ số 2, diện tích 334 m^2 đất tại xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Năm 1998, bà Cung Thị B tiếp tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 22/9/2003, Ủy Bn nhân nhân huyện Thanh Trì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881666 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 349 m^2 tại xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mang tên bà Cung Thị B.

Ngoài ra, bà Cung Thị B đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Ngày 12/05/1999, Bà Cung Thị B có đơn xin chuyển quyền sử dụng diện tích 50m^2 (thực đo 53,3 m^2) đất tại thửa số 124 cho vợ chồng ông Cung Văn Phúc - Thường trú tại số nhà 93, ngõ 250/39 đường Kim Giang, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội. Ngày 21/05/1999, UBND xã Đại Kim đã xác nhận vào đơn. Hiện tại nhà ông Cung Văn Phúc và vợ là Nguyễn Thị Nhân đã xây 02 nhà 4 tầng và đang sinh sống ổn định. Địa chỉ hiện tại của thửa đất là số 103 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Cung Văn Phúc và vợ là Nguyễn Thị Nhân đã được cơ quan thuế thu các loại thuế, phí đối với phần diện tích đó.

- Năm 2000, bà Cung Thị B chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124 cho ông Hoàng Văn Bá. Ngày 02/11/2000, bà Cung Thị B có viết xác nhận mốc giới phần đất đã chuyển nhượng cho ông Bá, hiện là số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.9.2000; Giấy nhượng đất viết tay ngày 23.9.2000; Giấy biên nhận ngày 02.10.2000; Giấy xác định mốc giới ngày 02.11.2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Bá xây một ngôi nhà cấp 4. Năm 2003, ông Hoàng Văn Bá chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Thanh Hải. Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên giữa ông Hoàng Văn Bá sang cho ông Nguyễn Thanh Hải, có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.3.2003; Biên nhận tiền ngày 20.5.2003. Ngày 07.11.2009, Ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1968 và vợ là bà Đào Thị

Xuân Thu, sinh năm 1972; (trú quán: 103 A2 Trại Găng, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1966. Hai bên có lập hợp đồng mua bán, chưa làm thủ tục sang tên nhưng xác nhận đã giao toàn bộ tiền và bàn giao nhà đất, không có tranh chấp gì. Bà Nguyễn Thị Thủy hiện đang quản lý sử dụng toàn bộ nhà đất và làm nghĩa vụ với nhà nước.

- Ngày 07/03/2002, bà Cung Thị B chuyển nhượng cho ông Trần Đức Thắng diện tích đất 74m^2 (thực đo 71,2 m^2) tại thửa số 124. Hai bên có viết bản khai chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Đại Kim xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Trần Đức Thắng và vợ là Đỗ Thị Huyền đã xây dựng 1 căn nhà 3 tầng. Hiện căn nhà có địa chỉ số nhà 11 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Phần diện tích đất này cũng đã được cơ quan thuế thu các khoản thuế, phí riêng từ năm chuyển nhận chuyển nhượng.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư Lạc Việt vay vốn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á theo hợp đồng số 1234.01 ngày 13/02/2006 và xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 537 ngày 25/02/2011.

Ngày 8/8/2008, gia đình bà Cung Thị B gồm: Bà Cung Thị B, bà Cung Thị Châu Kh và ông Cung Mạnh Khuyến lập Biên bản họp gia đình với nội dung cụ thể như sau:

... Tôi là Cung Thị B ..., con gái là Cung Thị Châu Kh..., con trai là Cung Mạnh Khuyến... Tôi có haỉ căn nhà số 101 và 15 nằm trong bản đồ 12 số thửa 124 diện tích là 169m2 do phòng địa chính nhà đất đô thị cấp ngày 22/9/2003 quyển sổ quyền sử dụng đất tên là Cung Thị B. Tôi có 02 người con nay đã trưởng thành.

Ngôi nhà số 101 tôi giao cho Cung Mạnh Khuyến cùng tôi sử dụng sinh hoạt, khi tôi già yếu không sử dụng thì sẽ giao toàn quyển cho con trai tôi quản lý cùng cháu nội được quyền sửa chữa, cải tạo không nâng cấp.

Ngôi nhà số 15 gồm có xây 5 phòng cho thuê. Nay tôi giao cho con gái tôi là Cung Thị Châu Kh được quyển sử dụng, nâng cấp 03 phòng từ phía ngoài cổng vào. Phần móng vẫn giữ nguyên được dụng cột đổ trần đưa lan can ngõ để tiện việc sinh hoạt và làm nghề. Ngõ đi vào vân là ngõ chung của 5 phòng.

Còn hai phòng trong cùng, tôi quản lý sử dụng, sửa chữa khi bị hỏng. Tôi cho thuê để nuôi thân. Tôi không dùng nữa cho ai đó là quyển của tôi.

Tôi là Cung Thị B tôi giao nhà cho các con tôi quản lý sử dụng, sủa chữa đê tiện việc

sinh hoạt còn quyền sử dụng đất tôi chua giao, hàng năm tôi vân nộp thuế đầy đủ.

Khi nào tôi giao đất cho các con thì sẽ có đơn kèm và tách sổ đỏ cho từng con. Lập giấy này trong lúc sức khỏe bình thường, trí tuệ minh mẫn vui cùng các con cháu.

Giấy này sao thành 3 bản các con cùng giữ ...

Biên bản họp gia đình có chữ ký của bà Cung Thị B, ông Cung Mạnh Khuyến và bà Cung Thị Châu Kh, xác nhận chữ ký của Ủy Bn nhân dân phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ngày 06/4/2011, Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 740004 cho bà Cung Thị B trên cơ sở cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 881666 do UBND huyện Thanh Trì cấp.

Như vậy, trong quá trình sử dụng thửa đất trên bà Cung Thị B được UBND Huyện Thanh Trì và UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1989, 2003, 2011, tại biên bản họp gia đình năm 2008 cũng đã xác định việc phân chia quyền sử dụng đất giữa bà B, bà Kh và ông Khuyến. Điều này chứng tỏ bà Kh, ông Khuyến mặc nhiên biết và thừa nhận việc Giấy chứng nhận mang tên bà B nhưng không có ý kiến, khiếu nại gì. Ngày 24 /5/2021 bà Cung Thị Châu Kh mới có yêu cầu "hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất". Ngày 24/6/2021, Ngân hàng đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, xác định đã hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Do đó, bà Cung Thị Châu Kh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận mang tên bà B là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Kh là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, từ năm 1999 đến năm 2002, gia đình bà B, bà Kh, ông Khuyến đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho các hộ gia đình ông Phúc, ông Thắng, bà Thủy đã lập văn bản chuyển nhượng với tổng diện tích 166 m^2 đo thực tế là 171,3 m^2, các hộ xây dựng nhà ở kiên cố từ đó cho đến nay. Tại cấp sơ thẩm bà B, bà Kh và ông Khuyến đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất trên không có tranh chấp và việc bà B thế chấp quyền sử dụng đất cũng không thông tin cho các hộ khi Ngân hàng khởi kiện các hộ mới biết. Mặt khác, Ngân hàng và các đương sự đều không kháng cáo về nội dung này. Do đó, xác định việc chuyển nhượng các bên xác nhận ký kết tự nguyện, tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất, xây nhà ở ổn định đến nay không có

tranh chấp gì, chỉ vi phạm quy định về hình thức, thuộc trường hợp đủ điều kiện công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 129 BLDS 2015. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là có căn cứ.

3. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp được ký trên cơ sở có sự thỏa thuận của những người tham gia ký Hợp đồng thế chấp và tại nơi có bất động sản đúng theo qui định tại Điều 54 Luật Công chứng 2014. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên khi ký Hợp đồng thế chấp trên thửa đất số 124 tồn tại 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận hợp pháp. Ngoài ra, trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm Ngân hàng cũng không có ý kiến gì về nội dung này. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực một phần là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Kh, bà Nhung xác nhận tài sản trên đất thế chấp do hộ gia đình bà Kh, bà Nhung xây dựng, phía Ngân hàng cũng xác nhận khi nhận thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Qua phân tích trên nhận thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Cung Thị Châu Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung. Đề nghị Hội đồng xét xử theo hướng:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326 /30.12.2016 của UBTVQH quy định về án phí:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Cung Thị Châu Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung về hủy giấy nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp.

- Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 5710/2021/KDTM-ST ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân về lãi suất và cách tuyên.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận bà Kh, bà Nhung phải chịu 2.000.000đồng án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- *Về thủ tục tố tụng* : Đơn kháng cáo của Bà Cung Thị Châu Kh và bà Nguyễn Thị Hồng Nhung trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của bà Kh, bà Nhung về Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 cho bà Cung Thị B, Hủy Hợp đồng thế chấp số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20.4.2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, những nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

* Về tư cách tham gia tố tụng của bà Cung Thị B: Ngân hàng khởi kiện Công ty do Công ty vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và yêu cầu nếu Công ty không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp. Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Cung Thị B tham gia tố tụng vơi tư cách Bị đơn trong vụ án là không chính xác, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên việc xác định tư cách tố tụng không đúng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà B trong vụ án, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm về nội dung này.

- ***Về nội dung***:

* Về Hợp đồng tín dụng:

- Về nợ gốc: Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm do bà Trần Thị Phương Linh – Giám đốc Chi nhánh đại diện và Công ty do ông Đặng Nhật Thành – Giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270911/HĐHMTD/TCB – CBC – VT Ngày 27/09/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0068 ngày 28/09/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 ngày 08/11/2011 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty vay: 18.780.000.000đ; Thời hạn vay: 05 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng; Lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm giải ngân. Thấy rằng các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các Ủy nhiệm chi, Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty, các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của Ngân hàng và Công ty đều thể hiện Công ty còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 18.780.000.000đ đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty trả số nợ gốc nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký kết Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0068 ngày

28/09/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 ngày 08/11/2011 các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất cố định 21%/năm và 21,5%/năm là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng điều chỉnh lãi suất và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn với số tiền 22.593.918.749 đồng, yêu cầu Công ty phải trả khoản lãi trong hạn 13%/năm và lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ khi khoản nợ chuyển quá hạn cho đến nay, thấy rằng trong thực tế Công ty đã ngừng hoạt động từ lâu và sự tự nguyện của Ngân hàng về việc điều chỉnh lãi suất là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

* Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02 xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là cùng một thửa đất đã được UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 004494 ngày 27/11/1989, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 881666415 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 415/QSDĐ/1292-4 ngày 22/09/2003 và UBND Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/ QĐ3367/140 ngày 06.4.2011 đứng tên bà Cung Thị B.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện năm 1980 Hợp tác xã cấp cho bà Cung Thị B thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02 xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội với diện tích 334m2 đất, trong quá trình sử dụng bà Cung Thị B và chồng là ông Cung Văn Minh đã xây dựng ngôi nhà tranh vách đất. Ngày 11/1/1985 Tòa án nhân dân Huyện Thanh Trì đã ra Bản án số 01 quyết định cho bà Cung Thị B và chồng là ông Cung Văn Minh được ly hôn, chia quyền sở hữu nhà và các tài sản khác. Tuy nhiên sau khi Tòa án giải quyết việc ly hôn thì bà Cung Thị B và chồng là ông Cung Văn Minh không đăng ký nhà đất với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận về quyền sử dụng đất theo bản án ly hôn.

Căn cứ vào lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau khi ly hôn ông Minh và bà B không yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành bản án, ông Minh, bà B và 2 con vẫn sinh sống trên ngôi nhà và thửa đất nêu trên. Năm 1988 ông Minh chết không để lại di

chúc, khi đó bố mẹ ông Minh đã chết trước ông Minh, do vậy hàng thừa kế thứ 1 của ông Minh là bà Kh và ông Khuyến. Bà B, bà Kh và ông Khuyến tiếp tục sinh sống trên thửa đất nêu trên. Năm 1989 do bà Kh và ông Khuyến khi đó chưa đủ 18 tuổi do vậy bà B đứng ra kê khai về việc quản lý và sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1987, do vậy Bản đồ năm 1989 và Sổ mục kê chỉ có tên chủ sử dụng là bà Cung thị B. Quá trình quản lý và sử dụng bà B kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cung cấp việc đã ly hôn với chính quyền địa phương, tại thời điểm đó ông Minh đã mất và bà B là người đại diện theo pháp luật của bà Kh và ông Khuyến, do vậy UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 004494 ngày 27/11/1989 đứng tên bà B là phù hợp với pháp luật.

Căn cứ vào lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 12/10/1998 do bà B kê khai có nội dung : " *Họ tên chồng: Chồng chết*", như vậy khi kê khai xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ 2, mặc dù đã ly hôn nhưng bà B cố tình không kê khai việc đã ly hôn với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng như chính quyền địa phương nơi cư trú, do vậy UBND xã Đại Kim và UBND Huyện Thanh Trì không thể biết được việc bà B và ông Minh đã ly hôn, do vậy việc ngày 22/09/2003 UBND Huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ 2 đứng tên bà B trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 004494 ngày 27/11/1989 là phù hợp với pháp luật.

Trong thực tế bà B đã 2 lần có Đơn xin xác nhận về tình trạng hôn nhân và được UBND xã Đại Kim và UBND phường Đại Kim xác nhận về việc ông Minh là chồng bà B đã mất đó là ngày 13/2/2006 và 26/1/2011 với mục đích ký kết 02 Hợp đồng thế chấp thửa đất đứng tên bà B nêu trên, điều đó càng thể hiện việc bà B chủ động che giấu việc ly hôn với chính quyền địa phương và Ngân hàng, do vậy chính quyền địa phương và Ngân hàng không thể biết được việc bà B và ông Minh đã ly hôn. Năm 2021 khi Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân giải quyết vụ án liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất nêu trên thì bà B mới xuất trình Quyết định ly hôn và cho rằng thửa đất thế chấp là tài sản chung của bà B, ông Minh để yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Nếu sau này giữa bà B, bà Kh và ông Khuyến có tranh chấp về quyền thừa kế của bà Kh, ông Khuyến thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

- Căn cứ tài liệu do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội và Phòng công chứng số 1 cung cấp thể hiện, ngày 7/2/2006 ông Đặng Nhật Lam là chồng bà Cung Thị Châu Kh và là con rể bà B cũng là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần thương mại và đầu tư Lạc Việt đã ký Biên bản họp và thống nhất để Công ty cổ phần thương mại và đầu tư Lạc Việt vay vốn Ngân hàng và đồng ý việc Bà Cung thị B thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư Lạc Việt, điều đó thể hiện việc ông Lam, bà Kh hoàn toàn biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B.

- Căn cứ tài liệu do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cung cấp thể hiện bà Cung Thị Châu Kh là cổ đông góp vốn của Công ty cổ phần đầu tư tài chính V và ông Đặng Nhật Thành – Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư tài chính V là anh chồng bà Cung Thị Châu Kh, và việc bà B ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho chính nghĩa vụ của Công ty cổ phần đầu tư tài chính V, do vậy bà Kh hoàn toàn biết và buộc phải biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND Quận Hoàng Mai cấp đứng tên bà B cùng với việc thế chấp nêu trên.

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà Cung thị B đã thế chấp thửa đất nêu trên lần thứ 1 ngày 13/02/2006, xóa thế chấp ngày 28/02/2011. Ngày 22/3/2011 Bà B có Đơn đề nghị xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do cấp đổi Giấy chứng nhận do bị cũ. Ngày 6/4/2011 UBND Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/ QĐ3367/140 đứng tên bà Cung Thị B là hoàn toàn phù hợp pháp luật. Ngày 20/4/2011 bà B lại thế chấp thửa đất nêu trên lần thứ 2, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng bà Cung thị Châu Kh và ông Đặng Nhật Lam đều biết 2 lần thế chấp nêu trên, do vậy không chấp nhận lời khai của bà Cung thị Châu Kh về việc bà Kh không biết việc bà B thế chấp thửa đất cho Ngân hàng.

Từ năm 1999 đến năm 2003 bà B, bà Kh, ông Khuyến đã thực hiện 3 giao dịch chuyển nhượng 3 thửa đất, bà Kh và ông Khuyến trực tiếp ký vào 03 giấy tờ mua bán và các giấy tờ mua bán nêu trên đều có xác nhận của UBND xã Đại Kim. Các giấy tờ mua bán nêu trên đều ghi rõ bà Cung thị B là chủ sử dụng thửa đất số 224 tờ bản đồ số 2 đã được UBND Huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A004494 (Bút lục 182, 199, 213), điều đó thể hiện từ năm 1999 đến năm 2003 bà Kh và ông Khuyến hoàn toàn biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A004494 do UBND Huyện Thanh Trì cấp ngày

27/11/1989 đứng tên bà Cung Thị B. Do vậy không chấp nhận lời khai của bà Kh về việc không biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 8/8/2008 bà B, bà Kh, ông Khuyến ký đều có nội dung: " *Tôi có hai căn nhà số 101 và 15 nằm trong bản đồ 12 số thửa 124 diện tích là 169m2 do phòng địa chính nhà đất đô thị cấp ngày 22/9/2003 quyển số quyền sử dụng đất tên là Cung Thị B*". Như vậy bà Kh, ông Khuyến hoàn toàn biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp ngày 22/9/2003 cho bà Cung Thị B, do vậy không chấp nhận lời khai của bà Kh về việc không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B.

Ngày 6/4/2011, Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004 lần thứ hai trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 881666415 ngày 22/9/2003 do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp cho bà Cung Thị B theo Đơn yêu cầu ngày 22/3/2011 (Bút lục số 250) của bà B với lý do Giấy chứng nhận cũ, do vậy không chấp nhận lời khai của bà Cung Thị B về việc bà B không biết việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/ QĐ3367/140 đứng tên bà Cung Thị B.

Năm 2013 Ngân hàng khởi kiện, bà Kh, ông Khuyến đều đã tham gia tố tụng tại Tòa án được biết sự tồn tại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004 đứng tên bà Cung Thị B nhưng không khởi kiện vụ án hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, và những phân tích dẫn chứng nêu trên đều thể hiện từ năm 1999 bà Kh và ông Khuyến đã biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B. Sau khi Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý lần thứ hai vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", ngày 24.5.2021 bà Cung Thị Châu Kh mới có yêu cầu " Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất", do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004 của bà Kh, bà Nhung thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính, là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà Kh, bà Nhung yêu cầu " Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD740004 do UBND Quận Hoàng Mai cấp đứng tên bà Cung Thị B".

- Về Hợp đồng thế chấp:

Ngày 20/4/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hoàn Kiếm do ông Trần Minh Tuân đại diện và bà Cung Thị B đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB; ngày 20.4.2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung: " *Bà Cung Thị B thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/ QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 đứng tên bà Cung Thị B cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty*".

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên tại thời điểm ngày 20/4/2011 khi Ngân hàng và bà B ký Hợp đồng thế chấp thì Bà B, bà Kh, ông Khuyến đã chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất cho ông Cung Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Nhân, bà Nguyễn Thị Thủy, ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền, các hộ này đều đã quản lý sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và xây nhà ở kiên cố, đóng thuế đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, tại cấp sơ thẩm các bên đều cam kết việc mua bán đã xong không còn liên quan đến nhau, không có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy việc bà B đã thế chấp cả những phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho 03 hộ nêu trên là không đúng, gây thiệt hại đến các hộ đã nhận chuyển nhượng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu 1 phần (phần diện tích đất chuyển nhượng cho hộ ông Cung văn Phúc, hộ ông Trần Đức Thắng và hộ bà Nguyễn Thị Thủy đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý sử dụng không có hiệu lực pháp luật) là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất do hộ ông Cung văn Phúc, hộ ông Trần Đức Thắng, hộ bà Nguyễn Thị Thủy đang quản lý, sử dụng là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng và các đương sự không kháng cáo về phần này nên phần này có hiệu lực pháp luật, nên Tòa án không xem xét.

Như phân tích ở trên, phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng do bà B, bà Kh, ông Khuyến quản lý và sử dụng, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng

thế chấp có hiệu lực 1 phần (phần diện tích bà B, bà Kh, ông Khuyến quản lý và sử dụng) là có căn cứ và phù hợp pháp luật, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là 1 phần quyền sử dụng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD740004, số vào sổ cấp GCN:CH000758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 đứng tên bà Cung Thị B để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Kh và bà Nhung về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : " *1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận*.".

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng toàn bộ tài sản trên đất là 2 tầng, nhà cấp 4 trên đều do bà B, bà Kh, ông Khuyến, bà Nhung, ông Lam xây dựng, nhưng không kê khai nhà ở và các công trình khác trên đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định nhà ở và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà B, bà Kh, ông Khuyến, bà Nhung, ông Lam và được hình thành trước khi thế chấp.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : " *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*" . Án lệ số 11/2017 quy định : " *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của*

người khác không phải là người sử dụng đất " thì " cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua". Căn cứ Hợp đồng thế chấp thì đối tượng giao dịch của Hợp đồng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất không phải là đối tượng giao dịch của Hợp đồng nêu trên, do vậy giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của bà B, bà Kh, ông Khuyến, bà Nhung, ông Lam, không phải là tài sản thế chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp nhưng không tuyên rõ ràng do vậy sẽ khó khăn cho công tác thi hành án, do vậy cần sửa án sơ thẩm với nội dung khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Ngân hàng phải thanh toán cho bà B, bà Kh, ông Khuyến, bà Nhung, ông Lam giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo từng thửa đất. Vì vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Kh, bà Nhung sửa Bản án sơ thẩm về lãi suất và cách tuyên xử lý tài sản thế chấp.

* Về án phí : bà Kh, bà Nhung phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 121, 127, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005. Căn cứ điều 116 Luật tố tụng hành chính. Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy Bn thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Bà Cung Thị Châu Kh và bà Nguyễn Thị Hồng Nhung.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2021/ KDTM – ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Thanh Xuân và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty cổ phần tài chính V.

2. Buộc Công ty cổ phần tài chính V phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 270911/HĐHMTD/ TCB – CBC – VT ngày 27.9.2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0068 ngày 28.9.2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0080 ngày 08.11.2011, với tổng số tiền tính đến ngày 18.10.2021 là: 55.242.634.137 đồng (Năm mươi lăm tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm B mươi tư ngàn một trăm B mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc: 18.780.000.000 đồng, lãi trong hạn: 866.413.288 đồng, lãi quá hạn: 35.596.220.849 đồng.

Kể từ ngày 19/10/2021, Công ty cổ phần tài chính V tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn 19,5%/năm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện đòi thanh toán đối với Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 0086 ngày 08/11/2011 với số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng; Tiền phạt chậm trả lãi và phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu khởi kiện đòi lãi suất trong hạn và quá hạn là 22.987.761.247đồng , trong đó lãi trong hạn : 393.842.498đồng, lãi quá hạn: 22.593.918.749 đồng do Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam rút 1 phần yêu cầu khởi kiện.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp, không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN:CH00758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 đứng tên bà Cung Thị B của bà Cung Thị Châu Kh do hết thời hiệu khởi kiện.

5. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (thể hiện dưới các dạng tên gọi) sau:

5.1. Công nhận Đơn xin chuyển quyền sử dụng diện tích 50m^2 (thực đo 53,3 m^2) đất tại thửa số 124 tờ bản đồ số 12; địa chỉ hiện tại: số 103 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ngày 12/05/1999 giữa bà Cung Thị B với ông Cung Văn Phúc (vợ là Nguyễn Thị Nhân) - Thường trú tại số nhà 93, ngõ 250/39

đường Kim Giang, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội; có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 21/05/1999 là hợp pháp.

Ông Cung Văn Phúc và bà Nguyễn Thị Nhân được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 53,3 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà Cung Thị B.

5.2. Công nhận Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cung Thị B với ông Hoàng Văn Bá; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8m^2) đất tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 12; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

- Công nhận Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong công viên giữa ông Hoàng Văn Bá với ông Nguyễn Thanh Hải có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim ngày 20.5.2003; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 12; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở ngày 07.11.2009 giữa ông Nguyễn Thanh Hải, bà Đào Thị Xuân Thu với bà Nguyễn Thị Thủy; diện tích chuyển nhượng 42m^2 (thực đo: 46,8 m^2) đất tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 12; địa chỉ hiện tại: số nhà 17 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Thủy được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 46,8 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Hải và bà Đào Thị Xuân Thu.

5.3.Công nhận Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong công viên giữa bà Cung Thị B với ông Trần Đức Thắng (có vợ là Đỗ Thị Huyền); có xác nhận của Ủy Bn nhân dân xã Đại Kim, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 08.3.2002; diện tích đất 74m^2 (thực đo 71,2 m^2) tại thửa số 124 tờ bản đồ số 12; địa chỉ hiện nay: số nhà 11 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là hợp pháp.

Ông Trần Đức Thắng và bà Đỗ Thị Huyền được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 71,2 m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà Cung Thị B.

6. Xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 2287.2011/HĐTC-TCB ngày 20.4.2011 do Văn phòng công chứng Thăng Long lập giữa: Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam - bên nhận thế chấp, bà Cung Thị B - bên thế chấp và Công ty cổ phần tài chính V - bên được bảo đảm, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN:CH00758/QĐ3367/140 do Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 06.4.2011 cho bà Cung Thị B (cấp đổi từ GCN số W 881666 do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì cấp tại Quyết định số 1292-H ngày 22.9.2003, số vào sổ 140) địa chỉ thửa đất: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có hiệu lực một phần.

Trong trường hợp Công ty cổ phần tài chính V không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có diện tích 87,8 m^2, địa chỉ hiện tại: Số 101 ngõ 250/39 đường Kim Giang, phường Đại Kim, thành phố Hà Nội, đã được Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN:CH00758/QĐ3367/140 đứng tên bà Cung Thị B (cấp đổi từ GCN số W 881666 do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì cấp tại Quyết định số 1292-H ngày 22.9.2003, số vào sổ 140). Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam thanh toán cho bà Cung Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, Cháu Cung Khánh Vy, Cháu Cung Nam Khánh (Cháu Vy , cháu Khánh do bà Nhung đại diện) giá trị xây dựng các công trình gắn liền với diện tích 87,8 m^2 đất nêu trên khi thi hành án.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 phường Đại Kim , quận Hoàng Mai diện tích 101,8 m^2 đất, địa chỉ hiện tại: Số 15 ngõ 282/64 đường Kim Giang, phường Đại Kim, thành phố Hà Nội, đã được

Ủy Bn nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 740004, số vào sổ cấp GCN:CH00758/QĐ3367/140 đứng tên bà Cung Thị B (cấp đổi từ GCN số W 881666 do Ủy Bn nhân dân huyện Thanh Trì cấp tại Quyết định số 1292-H ngày 22.9.2003, theo số vào sổ 40). Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam thanh toán cho bà Cung Thị B, bà Cung thị Châu Kh, ông Đặng Nhật Lam giá trị xây dựng các công trình gắn liền với diện tích 101,8 m^2 đất nêu trên khi thi hành án.

Trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà trên diện tích 87,8 m^2 đất và 101,8 m^2 đất thì bà Cung Thị B, bà Cung thị Châu Kh, ông Đặng Nhật Lam, bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, Cháu Cung Khánh Vy, Cháu Cung Nam Khánh (Cháu Vy , cháu Khánh do bà Nhung đại diện) được thỏa thuận việc ưu tiên mua với Ngân hàng nếu họ có nhu cầu mua diện tích đất nêu trên.

Đối với diện tích đất thực đo dư ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có tranh chấp về ranh giới thì tiếp tục quản lý và có nghĩa vụ chấp hành các quyết định và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty cổ phần tài chính V phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

7. Vị trí diện tích nhà đất phân chia trong bản án được thực hiện theo sơ đồ kèm theo.

8. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm không được chấp nhận của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có bên yêu cầu.

9. Về án phí:

Công ty cổ phần tài chính V phải chịu án phí sơ thẩm là 163.242.634 đồng.

Bà Cung Thị Châu Kh phải chịu 600.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 6730 ngày 4/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bà Cung Thị B phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cung Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Trần Đức Thắng, bà Đỗ Thị Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy (đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn Bá với bà Cung Thị B). Tuy nhiên, bà Cung Thị B thuộc trường hợp miễn án phí.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thủy chịu toàn bộ án phí yêu cầu công nhận hợp đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn Bá với ông Nguyễn Thanh Hải và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh Hải với bà Nguyễn Thị Thủy. Tổng số tiền án phí bà Nguyễn Thị Thủy phải nộp là 600.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 6737 ngày 7/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam 92.507.686 đồng (chín mươi hai triệu năm trăm linh bảy ngàn sáu trăm tám mươi sáu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 1147 ngày 12.3.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bà Cung thị Châu Kh phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai số 7308 ngày 04/1/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Bà Nguyễn thị Hồng Nhung phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai số 7309 ngày 04/1/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 26/12/2022.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Thanh Xuân.
- Chi cục THADS Quận Thanh Xuân;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.