TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: **97/2022/KDTM-PT**
Ngày: 21/6/2022
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂNDANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Minh Thành

Các thẩm phán: Bà Lê Thuý Linh

Bà Ngô Tuyết Băng

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

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:* Bà Huỳnh Phương Linh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/6/2022 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 40/2022/TLPT-KDTM ngày 07/4/2022 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/ KDTM-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2022/QĐ-PT ngày 05/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2022/QĐ-PT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP SGCT

Địa chỉ trụ sở: Số 2C PĐC, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang L - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Ninh Đức P, sinh năm 1982 (theo giấy uỷ quyền số 69/GUQ-SGBHK ngày 25/5/2022)

Địa chỉ chi nhánh: Số 44 TND, quận HK , thành phố Hà Nội

- Bị đơn: Ông Lê Mạnh T , sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Vân A , sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 32 ngõ HB 2 , phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị S (H), sinh năm 1948. Bà S mất ngày 06/12/2020

Trú tại: Số 36 tổ 30B phường TL , quận HBT , thành phố Hà Nội

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bà S gồm:

Anh Đoàn Văn T , sinh năm 1973

Trú tại: Số 15 ngõ 683 MK , phường TL , quận HBT , thành phố Hà Nội

Anh Đoàn Mạnh C , sinh năm 1975

Trú tại:Số 36, tổ 30B, ngõ 860 phố MK , phường TL , quận HBT , thành phố Hà Nội

Chị Đoàn Hương O , sinh năm 1976

HKTT: Số 5, ngõ 169 Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

- Ông Lê Văn T , sinh năm 1954

Hiện ở tại: Số 6 ngõ Chùa Liên Phái 3, phố Bạch Mai, quận HBT , thành phố Hà Nội

- Bà Lê Thuý M , sinh năm 1958

Hiện ở tại: Số 14, ngõ HB 2 , phố MK , quận HBT , thành phố Hà Nội

- Bà Lê Thuý L , sinh năm 1960

Hiện ở tại: Số 185 tổ 18 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

+ Bà Lê Thuý M , sinh năm 1962

Hiện ở tại: Số 10 ngách 35, ngõ HB 2 , phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội

- Bà Lê Kim D, sinh năm 1963

Hiện ở tại: Số 44, ngõ HB 2 , phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội

- Bà Lê Thị Thuý N, sinh năm 1965

Hiện ở tại: Số 48 ngõ KĐ, phường TP, quận Đ , thành phố Hà Nội

- Ông Lê Văn T, sinh năm 1950 và anh Lê Phi H

Cùng địa chỉ: Số 32, ngõ HB 2 , phố MK , quận HBT , thành phố Hà Nội

- Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội

Trụ sở: Số 79 Đinh Tiên Hoàng, quận HK , thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T- Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận HBT (theo văn bản uỷ quyền số 399/UBND-ĐT ngày 04/02/2021). Hiện bà Nguyễn Thị T đang là Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện GL

Địa chỉ: Số 27 đường CB, xã CB, huyện GL, thành phố Hà Nội

*Người kháng cáo:*Ngân hàng TMCP SGCT

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP SGCT - Chi nhánh HK và Ông Lê Mạnh T , bà Nguyễn Vân A đã ký kết Hợp đồng tín dụng vay tổng số tiền: 350.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn)* cụ thể là:

+Hợp đồng tín dụng số: 119/2013/HĐTDTL-CN ký ngày 28/03/2013; Giấy nhận nợ số 119/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 28/03/2013; Số tiền vay 250.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 28/03/2013 đến ngày 28/03/2014, lãi suất 16,5%/năm.

+ Hợp đồng tín dụng số: 244/2013/HĐTDTL-CN ký ngày 22/08/2013; Số tiền vay: 100.000.000 VNĐ (*Bằng chữ:Một trăm triệu đồng*). Giấy nhận nợ số 244/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 22/08/2013; Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 22/08/2013 đến ngày 22/08/2014, lãi suất 16%/năm.

Mục đích vay của hai hợp đồng tín dụng trên là để kinh doanh quần áo. Nghĩa vụ thanh toán cụ thể: Thanh toán lãi phát sinh hàng tháng và thanh toán nợ gốc khi đến hạn hoặc thanh toán trước hạn.

Ngân hàng TMCP SGCT đã giải ngân đủ số tiền vay theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5H-II-17 có địa chỉ: Số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội, theo *Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000, hồ sơ gốc số 6618.2000.QĐUB/ 32605.2000, đăng ký tại Sở Địa Chính Nhà đất Hà Nội ngày 20/11/2000* theohượp đồng thế chấp chấp số 102…05 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/01/2005, Phụ lục Hợp đồng thế chấp ký ngày 27/09/2006 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp ký ngày 03/10/2008 tại phòng công chứng số 1 TP Hà Nội.

Tuy nhiên sau khi nhận tiền giải ngân cho đến nay, Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A đã nhiều lần chậm trả lãi và gốc đến hạn cho Ngân hàng. Đến nay ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A chỉ thực hiện thanh toán tiền lãi phát sinh cho đến hết tháng 10/2013. Toàn bộ dư nợ tiền vay và lãi vay chưa thanh toán của Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A đã chuyển sang nợ quá hạn.Ngân Hàng TMCP SGCT đã nhiều lần gửi giấy mời yêu cầu ông T và Bà Vân A nh đến Ngân hàng để làm việc về việc thực hiện việc thanh toán nợ nhưng ông T và bà Nguyễn Vân A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng. Số tiền nợ vay tạm tính đến ngày 14/03/2018là: **663.919.805 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 350.000.000 đồng; Nợ lãi, lãi quá hạn : 313.919.805 đồng.

Ngân hàng TMCP SGCT đề nghị Tòa án xét xử buộc Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 21/6/2021cụ thể: Đối với HĐTD số 119/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 119/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 28/03/2013: Số nợ gốc là: 250.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 335.378.472 đồng; Lãi quá hạn: 146.777.778 đồng; Số lãi đã trả: 57.707.550 đồng; Số tiền lãi còn phải thanh toán: 424.448.700 đồng. **Tổng gốc và lãi tạm tính đến 21/6/2021: 674.448.700 đồng**. Số nợ lãi quá hạn tính tiếp tục cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc, nợ lãi;

+Đối với Hợp đồng tín dụng số 244/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 244/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 22/08/2013: Số nợ gốc là: 100.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 127.111.111 đồng; Lãi quá hạn: 55.444.444 đồng; Số lãi đã trả: 14.251.120 đồng; Số tiền lãi còn phải thanh toán: 168.304.436 đồng. **Tổng gốc và lãi tạm tính đến**

21/6/2021: 268.304.436 đồng. Số nợ lãi quá hạn tính tiếp tục cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc, nợ lãi.

Tổng gốc và lãi tạm tậm tính đến ngày 21/6/2021 của cả hai hợp đồng tín dụng trên: **942.753.136 đồng**, trong đó:nợ gốc là: 350.000.000 đồng; nợ lãi: 592.753.136 đồng. Trường hợp ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thanh toán được nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP SGCT thì đề nghị kê biên và phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5H-II-17 có địa chỉ: Số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội. Theo: "Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhàở và Quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000, hồ sơ gốc số 6618.2000.QĐUB/ 32605.2000, đăng ký tại SởĐịa Chính Nhàđất Hà Nội ngày 20/11/2000"*, đăng ký tại Sở Địa Chính Nhà đất Hà Nội ngày 20/11/2000"*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần thông báo cho ông T , Bà Vân A nh đến tòa để tham gia tố tụng nhưng ông T , Bà Vân A nh vẫn vắng mặt và không gửi ý kiến trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

Ngày 18/7/2018, ông Lê Văn Thọ là anh ruột ông Lê Mạnh T đồng thời là người hiện đang cư trú trên tài sản thế chấp có giao nộp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ là các bản sao công chứng gồm: Quyết định số 4365/QĐ-UBND ngày 24/8/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 10107350509; Quyết định số 3656/UBND-TNMT ngày 03/12/2008 của UBND Thành phố Hà Nội; Kết luận thẩm tra số 1115/KL-TTTP-P8 ngày 16/6/2009 của Thanh tra Thành phố Hà Nội.

Theo tài liệu, chứng cứ do ông Thọ Xuất trình tại Tòa án thể hiện: Ngày 24/8/2009, Ủy ban nhân dân thành Phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4365/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND Thành phố cấp ngày 04/12/2000 tại số nhà 32(nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A .

Ngày 31/8/2018, Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội có công văn số 7780/VPĐKĐĐ-TT-LT trả lời Tòa án nhân dân quận HK , trong đó thể hiện:

Ngày 29/9/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội có công văn số 3280/TN&MT-ĐKTKĐĐ gửi UBND quận HBT , với nội dung: *"Thực hiện quyết định của UBND thành phố Hà Nội, căn cứ vào mục c khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Mục 1.2 khoản 1 phần III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP, thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2004 do phòng Tài nguyên và Môi trường quận thực hiện. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND quận HBT chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường quận thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000 cho ông Nguyễn Mạnh Thắng và vợ là bà Nguyễn Vân A theo quy định"*

Ngày 12/9/2018, Tòa án nhân dân quận HK đã có công văn đề nghị Ủy ban nhân dân quận HBT và Phòng Tài nguyên & Môi trường cung cấp thông tin cho Tòa án. Ngày 15/01/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận HBT có văn bản số

45/TN&MT trả lời Tòa án, trong đó thể hiện: *"Hiện hồ sơ liên quan đến việc thu hồi nhà đất của ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A ... hiện Phòng tài nguyên và Môi trường vẫn đang kiểm tra, rà soát tại kho lưu trữ.."*

Tòa án có Công văn gửi UBND Thành phố Hà Nội và UBND quận HBT đề nghị cung cấp thông tin: *Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhàở và quyền sử dụng đất ở số 4365/QĐ-UBND 24/8/2009 của UBND Thành phốđãđược giao cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, và quyền sử dụng đất ở số10107350509 do UBND Thành phố cấp ngày 04/12/2000 đãđược thu hồi theo Quyết định thu hồi của UBND Thành phố Hà Nội* nhưng Tòa án không nhận kết quả trả lời.

Qua xác minh tại Công an phường MK quận HBT , Hà Nội xác định hiện tại Nhà 32 ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT chỉ có ông Lê Văn Thọ và anh Lê Phi Hùng(con ông Thọ) sinh sống tại đây ngoài ra không có ai khác.

* Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn Thọ trình bày: Nhà 32 ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT là nhà của bố mẹ ông Thọ để lại không cho ai, nguyện vọng của bố mẹ ông là để làm nhà thờ. Bố mẹ ông sinh được 09 người con gồm: Lê Thị Sinh, Lê Văn Thọ, Lê Văn T , Lê Thúy Mai, Lê Thúy Liên, Lê Thúy Minh, Lê Kim Dung, Lê Thị Thúy Nga, Lê Mạnh T . Khi anh Thắng làm số đỏ ông không được biết, nhà này tranh chấp chỉ còn đất, năm 2013 ông Thọ đã làm nhà tạm để ở.

Ông Lê Văn T trình bày: Nhà 32 ngõ Hòa Bình 2, MK , Hà Nội trước đây thuộc quyền sở hữu của bố ông là Lê Văn Tọa(chết năm 1992) và mẹ là bà Nguyễn Thị Cúc(chết năm 1994). Bố mẹ ông sinh được 09 người con như ông Thọ đã trình bày. Trước đây, UBND Thành phố Hà Nội có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sử hữu nhà cho Lê Mạnh T và Vợ là Vân Anh, tuy nhiên sau đó UBND Thành phố đã thu hồi Giấy chứng nhận. Việc anh Thắng, chị Vân Anh đem thế chấp nhưng ông không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi tiền anh Thắng, chị Vân, anh em ông sẽ bàn bạc và sẽ có phương hướng giải quyết sau.

Tại buổi hòa giải ngày 21/6/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bà Mai, bà Minh, bà Dung, bà Nga, ông Toàn, bà Liên, anh T trình bày: Hiện nay, em trai là Lê Mạnh T và em dâu là Nguyễn Vân A do nợ nần nên bỏ trốn đi đâu các ông bà không rõ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, các ông, bà có ý kiến: Đề nghị ngân hàng cho các ông bà thay ông T và Bà Vân A nh trả số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng, còn số tiền lãi đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ cũng như gửi ý kiến trình bày cho Tòa án.

Ngày 20/7/2021, ông lê Văn Thọ có Đơn trình bày gửi Tòa án, trong đó thể hiện: Gia đình ông có 09 anh chị em, bố mẹ đẻ trước khi chết để lại cho sử dụng chung một ngôi nhà diện tích 49,9m^2 tại số nhà 32(nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , Hà Nội. Năm 2009, anh chị em ông phát hiện ông Lê Mạnh T và vợ là Nguyễn Vân A đã làm thủ tục để được cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

* Ngày 15/4/2021, bà Nguyễn Thị Thúy Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh quận HBT là người đại diện theo ủy quyền của UBND Thành phố

Hà Nội có văn bản gửi tòa án, thể hiện: Ngày 04/12/2000, UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Mạnh Thắng và vợ là bà Nguyễn Vân A tại địa chỉ số 32 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6 phường MK , quận HBT , Hà Nội. Ngày 29/9/2009, Sở TNMT Thành phố Hà Nội có công văn số 3280/TN&MT-ĐKTKĐĐ gửi UBND quận HBT với nội dung: "Thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2004 do Phòng TNMT quận HBT thực hiện..." Ngày 15/01/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận HBT có văn bản số 45/TN&MT trả lời Tòa án, trong đó thể hiện: *"Hiện hồ sơ liên quan đến việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A tại địa chỉ 32 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6 phường MK , quận HBT , Hà Nội hiện Phòng tài nguyên và Môi trường vẫn đang kiểm tra, rà soát tại kho lưu trữ"*

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận HBT đề nghị Tòa án nhân dân quận HK giải quyết theo quy định. Đồng thời bà Thúy có đơn có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án

* Tại phiên tòa:Bị đơn – ông T , Bà Vân A nh vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dung, chị Oanh, anh Cường, đại diện UBND Thành phố Hà Nội vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xét xử buộc ông T , Bà Vân A nh phải trả số nợ vay theo 02 hợp đồng tín dụng là: Nợ gốc: 350.000.000đồng; Nợ lãi 622.619.802 đồng; Tổng cộng: **972.619.802** đồng.

Trường hợp ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thanh toán được nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP SGCT hoặc thanh toán không hết nợ thì đề nghị kê biên và phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5H-II-17 có địa chỉ: Số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội để thu hồi nợ theo quy định.

Bản án sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 27/10/2021 của Toà án nhân dân quận HK đã xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGCT đối với ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A :Buộc ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/10/2021: Nợ gốc:350.000.000đồng; Nợ lãi 622.619.802 đồng; Tổng cộng: **972.619.802đồng***(chín trăm bẩy mươi hai triệu, sáu trăm mười chín nghìn, tám trăm linh hai đồng)*. Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A còn tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/10/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005 đã được đăng ký thế chấp tại UBND phường MK , quận HBT vào ngày 07/01/2005 vô hiệu một phần(phần giá trị tài sản của các đồng sở hữu). Phần giá trị tài sản của ông T được hưởng trong khối tài sản thế chấp là một phần giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại nhà số 32 ngõ Hòa Bình 2 vẫn được đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp.Về hậu quả của một phần Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Ngân hàng phải thực hiện việc giải chấp đối với phần tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Thắng đã thế chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại số 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội) không thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Lê Mạnh T

4.Trường hợp ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP SGCT thì Ngân hàng TMCP SGCT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là:Một phần giá trị Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà ông T được hưởng trong khối tài sản chung là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005 đã được đăng ký thế chấp tại UBND phường MK , quận HBT vào ngày 07/01/2005 để thu hồi nợ.

Các ông, bà: Lê Thị Sinh(đã chết do các con là Đoàn Văn T , Đoàn Mạnh C , Đoàn Hương O kế thừa), Lê Văn Thọ, Lê Văn T , Lê Thúy Mai, Lê Thúy Liên, Lê Thúy Minh, Lê Kim Dung, Lê Thúy Nga, Lê Mạnh T , Nguyễn Vân A và anh Lê Phi Hùng có trách nhiệm giao lại phần giá trị mà ông T được hưởng trong khối tài sản là nhà đất tại số nhà 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , Hà Nội cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất(khi họ có nhu cầu).

5. Trường hợp 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.

6.Trong trường hợp các đương sự có tranh chấp về quyền thừa kế tài sản hoặc có yêu cầu chia tài sản chung thì đề nghị làm đơn khởi kiện khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP SGCT kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm số 17/2021/KDTM - ST ngày 27/10/2021 của Toà án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa phần nhận định và quyết định về tài sản đảm bảo của bản án sơ thẩm. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo.

Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ninh Đức Phẩm trình bầy:*Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo, các lời khai, chứng cứ và tài liệu đã cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm và trình bầy: Việc nhận tài sản thế chấp đã được nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định pháp luật và được ký bởi hợp đồng thế chấp, đang ký thế chấp đầy đủ từ ngày 06/01/2005. Do ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A quá hận trả nợ theo thảo thuận nên ngân hàng khởi kiện đòi nợ là đúng quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn Thọ (anh trai ông

Lê Mạnh T) mới cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm Quyết định 4365/QĐ-UBND ngày 24/8/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi Giấy "sổ đỏ" cấp cho ông T và Bà Vân A nh. Việc có Quyết định thu hồi nêu trên ngân hàng không được biết cho đến kho ông Thọ cung cấp tại Toà án. Như vậy, phải xác định ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm vẫn tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp và chỉ được xử lý một phần tài sản đảm bảo là không chính xác, gây thiệt hại cho ngân hàng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên ông Nguyễn Mạnh Thắng và bà Nguyễn Vân A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/10/2021: Nợ gốc: 350.000.000đồng; Nợ lãi 622.619.802 đồng; Tổng cộng: **972.619.802đồng***(chín trăm bẩy mươi hai triệu, sáu trăm mười chín nghìn, tám trăm linh hai đồng).* Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A còn tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/10/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị kê biên và phát mại toàn bộ toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5H-II-17 có địa chỉ: Số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội. Theo: "Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000 cấp cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A để thu hồi nợ theo quy định. Hoặc đề nghị Toà án hoãn phiên toà để triệu tập đại diện của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội đến để làm rõ việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Tháng và Bà Vân A nh

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Đơn kháng cáo trong thời hạn, đương sự kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Xét việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với qui định Bộ luật dân sự. Do đó xác định Hợp đồng tín dụng là hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng là có căn cứ.

Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào 2 hợp đồng tín dụng cùng Giấy nhận nợ và các tài liệu chứng cứ ngân hàng cung cấp cho thấy: Lãi suất 16,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Từ khi bị đơn được ngân hàng giải ngân, đến nay bị đơn chưa thanh toán tiền gốc và chỉ thanh toán một phần tiền lãi, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận của hai bên. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 27/10/2021 với tổng tiền lãi là 622.619.802 đồng là có căn cứ.

Về tài sản thế chấp: Xét hợp đồng thế và 2 phụ lục thế chấp tài sản trên đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết, nội dung thỏa thuận phù hợp

với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành Phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4365/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND Thành phố cấp ngày 04/12/2000 cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A với lý do: Khi lập hồ sơ đề nghị Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 32 ngõ Hòa Bình 2, ông T , Bà Vân A nh đã kê khai nguồn gốc nhà, đất được bố mẹ cho ngày 12/12/1994 là không đúng. Thực tế bố mẹ ông T mất, tài sản nhà đất trên chưa cho riêng con nào nên xác định 8 anh em còn lại của ông T cũng là đồng sở hữa tài sản thế chấp nêu trên. Việc ông T kê khai nguồn gốc đất không đúng dẫn đến việc Nhà nước xét và cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A được sử dụng riêng toàn bộ 49,9m2 đất tại số nhà 32 ngõ Hòa Bình 2 là không đúng quy định. Ông T chỉ là một trong các đồng thừa kế và là đồng sở hữu nhà đất nêu trên. Việc thế chấp toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên mà không có sự đồng ý chấp nhận của các đồng sở hữu là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đồng sở hữu khác. Việc Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận xử lý toàn bộ tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho nguyên đơn là có căn cứ. Ngân hàng đề nghị hoãn phiên toà để triệu tập đại diện Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội là không có căn cứ. Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình là không có căn cứ. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm nên phân định rõ giá trị được thừa hưởng của ông T trong khối tài sản chung với các đồng thừa kế.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp.

Án phí: Theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định và đã đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Toà án đã tống đạt hợp lệ Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm có đại diện nguyên đơn là ông Ninh Đức Phẩm; bà Nguyễn Thị Thuý- địa diện theo uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

* *Về quan hệ pháp luật:* Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP SGCT với ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 119/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 119/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 28/03/2013 và Hợp đồng tín dụng số 244/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 244/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 22/08/2013 nên được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định pháp luật.

** Về thẩm quyền giải quyết:* Tại khoản 10.3 Điều 10 Hợp đồng tín dụng số 224 ngày 22/8/2013, hai bên có thuận: Nếu có tranh chấp thì hai bên thoả thuận các biện pháp khắc phục phù hợp với quy định pháp luật. Nếu không thoả thuận được thì đưa ra Toà án nơi bên A (Ngân hàng) đóng trụ sở tại thời điểm xảy ra tranh chấp để giải quyết.

Như vậy, nguyên đơn trong vụ án là Ngân hàng TMCP SGCT – chi nhánh HK (Bên A) có địa chỉ trụ sở tại: Số 169 Phùng Hưng, quận HK , thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

** Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện:*Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, lời trình bầy của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hợp đồng tín dụng*:* Để bổ sung vốn kinh doanh, giữa Ngân hàng TMCP SGCT – chi nhánh HK và ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A đã ký kết 2 hợp đồng tín dụng số 119/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 119/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 28/03/2013 và Hợp đồng tín dụng số 244/2013/HĐTDTL-CN cùng Giấy nhận nợ số 244/2013/HĐTDTL-CN-GNN ngày 22/08/2013 với tổng số tiền thực tế giải ngân là **350.000.000** (ba trăm lăm mươi triệu) đồng.

Xét việc hai bên ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là tự nguyện, đúng thẩm quyền; hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010. Vì vậy các Hợp đồng tín dụng trên có giá trị thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, chỉ trả được một phần tiền lãi đúng hạn theo thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Nay Ngân hàng TMCP SGCT khởi kiện yêu cầu buộc ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phải trả nợ gốc là 350.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu trả lãi: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ do nguyên đơn xuất trình, các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng số 119/2013/HĐTDTL-CN ngày 28/3/2013; Giấy nhận nợ số119/2013/HĐTDTL-CN –GNN ngày 28/3/2013 với số tiền vay 250.000.000 đồng, lãi suất 16,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 28/3/2013 đến 28/3/2014. Lãi suất cho vay thỏa thuận được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo mức lãi suất cho vay thỏa thuận đang có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh. Hợp đồng tín dụng số 244/2013/HĐTDTL-CN ngày 22/8/2013; Giấy nhận nợ số 244/2013/HĐTDTL-CN –GNN ngày 22/8/2013 với số tiền vay 100.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh quần áo, lãi suất 16,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 22/8/2013 đến 22/8/2014. Lãi suất cho vay thỏa thuận được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo mức lãi suất cho vay thỏa thuận đang có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh.

Theo lời trình bầy và các tài liệu Ngân hàng cung cấp thì: Từ khi bị đơn nhận tiền đến nay phía bị đơn chưa thanh toán tiền gốc và chỉ thanh toán một phần tiền lãi. Từ giai đoạn sơ thẩm, bị đơn đã được Toà án triệu tập nhưng không đến toà, không có ý kiến gì. Tuy nhiên, Ngân hàng đã cung cấp cho Toà án các tài liệu chứng cứ xác định số tiền vay, lãi phải trả theo đúng như hợp đồng tín dụng mà hai bên đã tự nguyện giao kết và đây là khoản vay cho đối tượng khách hàng là cá nhân. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 27/10/2021 với tổng số tiền là: **972.619.802 đồng** (trong đó nợ gốc: 350.000.000 đồng, tiền lãi là 622.619.802 đồng).

Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay, Ngân hàng TMCP SGCT – Chi nhánh HK và ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005. Theo đó, tài sản thế chấp là Ngôi nhà và đất ở tại số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2000 đứng tên ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A . Tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay 200.000.000 đồng, với thời hạn thế chấp 4 năm.

Sau khi thế chấp, hai bên tiếp tục ký 02 phụ lục của Hợp đồng thế thay đổi về nghĩa vụ đảm bảo của tài sản thế chấp và thời hạn thế chấp gồm:+ Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 27/9/2006, theo đó sửa đổi khoản 2 điều 2 của hợp đồng thế chấp thành: *Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng thời hạn thế chấp 10 năm.*

+ Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 03/10/2008, theo đó sửa đổi khoản 2 điều 2 của hợp đồng thế chấp thành: *Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 350.000.000 đồng, thời hạn thế chấp 10 năm và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Bên vay có thể vay bằng nhiều lần, bằng nhiều hợp đồng tín dụng khác nhau nhưng tổng dư nợ bảo đảm tối đa cho mọi thời điểm không vượt quá số tiền 350.000.000 đồng.*

Xét hợp đồng thế và 2 phụ lục thế chấp tài sản trên đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết, nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 122,124,318,319,323,342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất Đai; Khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên: Trong thời gian Hợp đồng thế chấp có hiệu lực, ngày 24/8/2009, Ủy ban nhân dân thành Phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4365/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107350509 do UBND Thành phố cấp ngày 04/12/2000 cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A với lý do: *Khi lập hồ sơ đề nghị Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 32 ngõ Hòa Bình 2, ông T , Bà Vân A nh đã kê khai nguồn gốc nhà, đất được bố mẹ cho ngày 12/12/1994 là không đúng. Thực tế bố ông T đã chết từ năm 1992; ngày 12/12/1994 mẹ ông T cùng các anh, chị em của ông T đã tổ chức họp gia đình để bàn giải quyết cho ông T xây nhà tầng dưới, còn tầng trên thì cả 9 anh em xây dựng nhà thờ tổ, kèm theo một số điều kiện chứ không thống nhất cho ông T được quyền sử dụng đất riêng. Vì vậy dẫn đến việc Nhà nước xét và cấp Giấy*

chứng nhận cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A được sử dụng riêng toàn bộ 49,9m2 đất tại số nhà 32 ngõ Hòa Bình 2 là không đúng quy định. Như vậy, ông T chỉ là một trong các đồng thừa kế và là đồng sở hữu nhà số 32 Ngõ HB 2 tổ 6, phường MK , quận HBT . Việc tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận sau đó thế chấp toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên mà không có sự đồng ý chấp nhận của các đồng sở hữu là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đồng sở hữu khác. Tuy nhiên, Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND Thành phố Hà Nội cũng không cung cấp được các tài liệu chứng minh Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 4365/QĐ-UBND 24/8/2009 của UBND Thành phố đã được giao cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhàở, và quyền sử dụng đất đã được thu hồi theo Quyết định thu hồi của UBND Thành phố Hà Nội. Ngân hàng cho rằng không biết việc Ủy ban nhân dân thành Phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4365/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ năm 2009 là đúng nhưng cũng không làm thay đổi hay mất đi được quyền thừa kế hợp pháp của các đồng thừa kế là các anh em của ông T . Vì vậy, Nếu ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là một phần giá trị mà ông T được hưởng trong khối tài sản là quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số nhà 32 ngõ Hòa Bình 2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005. Toà án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp (phần giá trị tài sản của các đồng sở hữu) là có căn cứ. Tuy nhiên cần xác định rõ hơn về một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại nhà số 32 ngõ Hòa Bình 2 mà ông Lê Mạnh T được hưởng tương đương là 1/9 giá trị tài sản thế chấp mà vẫn được đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bị đơn theo hợp đồng thế chấp. Ngân hàng phải thực hiện việc giải chấp đối với phần tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Mạnh T . Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là khoan vay không được đảm bảo toàn bộ vì ông T và Bà Vân A nh mới là con nợ, vừa là người thế chấp tài sản đảm bảo nên vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi tất toán cả gốc và lãi (do lỗi toàn bộ của họ).

Kết luận của vị đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm về cách tuyên nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 38, Khoản 2 Điều 148, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, 127, 135, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 474, 476,715, 721 Bộ luật Dân sự 2005.

- Căn cứ Điều 90, khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về giao dịch đảm bảo;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGCT đối với ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A

+Buộc ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/10/2021: Nợ gốc là 350.000.000 đồng; nợ lãi là 622.619.802 đồng, tổng cộng là là **972.619.802đồng** (chín trăm bẩy mươi hai triệu, sáu trăm mười chín nghìn, tám trăm linh hai đồng).Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A còn tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 28/10/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005 đã được đăng ký thế chấp tại UBND phường MK , quận HBT vào ngày 07/01/2005 vô hiệu một phần (phần giá trị tài sản của các đồng sở hữu). Phần giá trị tài sản của ông T được hưởng trong khối tài sản thế chấp là 1/9 giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại nhà số 32 ngõ Hòa Bình 2 vẫn được đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng phải thực hiện việc giải chấp đối với phần tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Thắng đã thế chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại số 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội đứng tên ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A .

4.Trường hợp ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP SGCT thì Ngân hàng TMCP SGCT có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: 1/9 giá trị Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà ông T được hưởng trong khối tài sản chung là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 102...05 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2005 đã được đăng ký thế chấp tại UBND phường MK , quận HBT vào ngày 07/01/2005 để thu hồi nợ theo quy định.

Các ông, bà: Lê Thị S (đã chết do các con là Đoàn Văn T , Đoàn Mạnh C , Đoàn Hương O kế thừa), Lê Văn T, Lê Văn T , Lê Thúy M, Lê Thúy L, Lê Thúy M, Lê Kim D, Lê Thúy N, Lê Mạnh T , Nguyễn Vân A và anh Lê Phi H có trách nhiệm giao lại 1/9 giá trị mà ông T được hưởng trong khối tài sản là nhà đất tại số nhà 32 (nay là 34) ngõ Hòa Bình 2, phường MK , quận HBT , Hà Nội cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất(khi họ có nhu cầu).

Trường hợp quyết định được thi hành án 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 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.

5. Trong trường hợp các đương sự có tranh chấp về quyền thừa kế tài sản hoặc có yêu cầu chia tài sản chung thì đề nghị làm đơn khởi kiện khi có yêu cầu.

6. Về án phí: Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Vân A phải chịu án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm là 41.178.594 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền tạm ứng đã nộp là 13.500.000 đồng theo biên lai số 0002113 ngày 05/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HK , Hà Nội

Do sửa án sơ thẩm nên Ngân hàng TMCP SGCT không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP SGCT 2.000.000 (hai triệu) đồng mà Ngân hàng đã nộp tại biên lai số AA/2020/0051356 ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HK , thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 21/6/2022

Nơi nhận:
- VKSND T/p Hà Nội;
- TAND quận HK ;
-Chi cục THADS quận HK ;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Hoàng Minh Thành