

Bản án số: 339/2022/DS-PT
Ngày: 24/8/2022
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

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

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên toà ghi biên bản: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Toà án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 24/08/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 01/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL12, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng E1 (Sau đây viết tắt là Ngân hàng E1.1). Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, văn phòng số L8-01-11 + 16 tòa nhà VC2, số 72 LTT3, phường BN4, quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông LVQ5, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông TMT6, chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam ACM (Giấy ủy quyền số 02/2018/HĐUQ/EIB-AMC ngày 19/7/2018). Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông NTĐ7, sinh năm 1976, chức vụ: cán bộ Phòng xử lý tranh chấp; ông NDT8 sinh năm 1988 (Giấy ủy quyền số 1331/2022/EIBA/UQ-TGD ngày 21/7/2022).

Bị đơn: Anh HVP9, sinh năm 1984; Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông HVL13, sinh năm 1949. (Vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền của ông Lư là ông PNQ14, sinh năm 1976. Nghề nghiệp: Luật sư – Văn phòng luật sư Pháp Chính, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số 5682/2020/GUQ

ngày 28/12/2020 tại Văn phòng công chứng An Khánh, thành phố Hà Nội), địa chỉ liên hệ: Tổ 11 phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. (Có mặt).

2. Bà TTC15, sinh năm 1951. (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Bà C15 ủy quyền cho chị HTN16, sinh năm 1973, nơi cư trú: tổ dân phố CT17, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số công chứng 000972/2014/GUQ ngày 23/12/2014 tại Văn phòng công chứng An Khánh, GL12, Hà Nội. (Vắng mặt).

3. Bà HTD18, sinh năm 1963 và 02 con là anh VXT19 sinh năm 1989, chị VTTH20 sinh năm 1996. (Đều vắng mặt).

4. Chị MTT21, sinh năm 1988 và các con là cháu HMĐ22 sinh năm 2009, cháu HMT23, sinh năm 2014, cháu MTD24, sinh năm 2004. (Các cháu Đ22, cháu T23, cháu D24 do anh P9 và chị T21 làm người đại diện theo pháp luật cho các cháu). (Vắng mặt).

5. Anh HVL13 ông, sinh năm 1978; Chị PTH25 sinh năm 1981 và 02 con là cháu HDA26 sinh năm 2002, cháu HDK27, sinh năm 2007. (Cháu K27 do anh L28 và chị H25 làm người đại diện theo pháp luật). (Đều vắng mặt).

Những người từ 1 đến 5 cùng ĐKHKTT: Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội.

6. Bà TTH29, sinh năm 1958 và anh TNĐ30, sinh năm 1994. (Đều có mặt).

7. Chị NTH31, sinh năm 1970 và 02 con là cháu NHH32, sinh năm 1996, cháu NLC33, sinh năm 2004. Người đại diện hợp pháp của cháu NLC33 là chị NTH31. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H31 là ông BĐV34 – Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Đức, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 83, ngõ 51, phố LY35, phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội. (Đều có mặt).

Bà H29, anh Đ30, chị H31, cháu H32, cháu C33 cùng nơi cư trú: số 7/121/48/10B, tổ 2E mới, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội.

8. Chị TTPL37, sinh năm 1979, HKTT: Số 8, phố TQT38, phường HB39, quận HK40, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú khai tại phiên tòa: Số 19, ngách 4, ngõ 77, phố LHP41, quận BĐ42, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

9. Chị HTN16 sinh năm 1975; (Vắng mặt).

10. Chị NTN43 sinh năm 1973; (Vắng mặt).

ĐKHKTT: Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Người làm chứng: Ông PMN44 sinh năm 1953, Cư trú tại Số 15 tập thể Công ty sứ TT45, TT45, Hà Nội. (Có mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn anh HVP9 và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan, chị NTH31, ông HVL13.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại Đơn khởi kiện nộp ngày 28/7/2014, tại Bản tự khai, tại Biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2011 anh HVP9 vay 02 lần tiền của Ngân hàng E1.1, cụ thể:

Ngày 26/4/2011, anh HVP9 và Ngân hàng E1.1 – chi nhánh HBT36 (Năm 2015 chi nhánh HBT36 đổi tên thành chi nhánh Thủ Đức) ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266, theo đó Ngân hàng E1.1 cho anh P9 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, anh HVP9 đã nhận đầy đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100487 ngày 26/4/2011; Ngày giải ngân 26/4/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 26/4/2011; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/6/2011 đến 15/10/2012), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/10/2012 đến 31/3/2013 trả tổng số tiền 41.500.000 đồng. Các phân kỳ tiếp theo mỗi phân kỳ cách nhau 01 tháng, mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,5 %/năm, áp dụng theo Ngân hàng E1.1 công bố từng thời điểm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng tiền vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội.

Ngày 07/6/2011 anh HVP9 và Ngân hàng E1.1 ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352, theo đó Ngân hàng E1.1 cho anh P9 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn). Mục đích vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện GL12, Hà Nội. Thực hiện hợp đồng tín dụng này, anh P9 đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thể hiện tại Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100637 ngày 07/6/2011, với nội dung: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Ngày giải ngân 07/6/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 07/6/2011 đến ngày 07/6/2031; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/7/2011 đến 15/01/2013), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/01/2013 đến 15/02/2013 trả tổng số tiền 500.000 đồng. Phân kỳ từ 16/02/2013 đến 15/3/2013 trả 16.100.000 đồng. Các phân kỳ tiếp mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,8 %/năm, sau mỗi 01 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng (Ngày 07/6/2011) có hiệu lực, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh một lần, lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất chi nhánh Eximbank HBT36 công bố tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng là nhận

chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Để đảm bảo cho hai khoản vay này, anh P9 và bố mẹ anh P9 thế chấp tài sản đảm bảo như sau:

Khoản vay ngày 26/4/2011, anh P9 thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận HBT36 cấp ngày 07/8/2007, đứng tên anh HVP9. Hợp đồng thế chấp Tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 26/04/2011 số công chứng 27912011.HĐTC, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà quận HBT36 - TP Hà Nội ngày 26/4/2011.

Khoản vay ngày 07/6/2011, ông HVL13 và bà TTC15 đã thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, diện tích 183m², địa chỉ: thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện GL12 cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông HVL13. Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 06/6/2011 số công chứng 40312011HĐTC, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện GL12 ngày 07/6/2011.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng: Đối với Hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011, anh P9 đã thực hiện nghĩa vụ nộp gốc lãi đến ngày 16/11/2012 anh P9 vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng E1.1; Đối với hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 anh P9 vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/4/2013. Ngân hàng E1.1 bắt đầu tính lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn đối với khoản vay ngày 26/4/2011 từ ngày 16/11/2012, với khoản vay ngày 07/6/2011 từ ngày 16/4/2012 cho đến nay. Kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn thì anh P9 không thanh toán bất cứ khoản gốc lãi nào cho Ngân hàng E1.1.

Tính đến ngày 31/12/2020, gốc lãi hai khoản vay như sau:

+ Khoản vay ngày 26/4/2011, gốc còn nợ là 1.857.900.000 đồng, lãi trong hạn là 1.887.962.562 đồng, lãi quá hạn là 435.635.082 đồng, tổng nợ lãi là 2.323.597.082 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 4.181.497.643 đồng.

+ Khoản vay ngày 07/6/2011, gốc còn nợ là 1.825.200.000 đồng, lãi trong hạn là 1.704.388.887 đồng, nợ lãi quá hạn là 384.732.206 đồng, tổng nợ lãi là 2.089.121.093 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 3.914.321.093 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi của hai khoản vay là 8.095.818.736 đồng.

Nay để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng E1.1, Ngân hàng E1.1 yêu cầu anh P9 phải thanh toán cho Ngân hàng E1.1 toàn bộ gốc và lãi của hai khoản vay như trên. Và kể từ ngày 01/01/2021 anh P9 tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tương ứng từng khoản vay. Trường hợp anh HVP9 không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng E1.1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp từng khoản vay cho Ngân hàng E1.1 gồm: 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận HBT36 cấp ngày 07/8/2007, đứng tên anh HVP9 và 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, địa chỉ: thôn CV10, xã TQ11 (Nay là tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11), huyện GL12, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện GL12 cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông/bà HVL13, để thu hồi toàn bộ các khoản nợ của anh HVP9 tại Ngân hàng E1.1 phát sinh từ 02 Hợp đồng tín dụng trên. Khi xử lý tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì anh HVP9 tiếp tục phải nhận nợ còn lại và có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ.

Ngoài ra đề nghị anh HVP9 phải chịu tiền thẩm định và định giá tài sản mà Ngân hàng E1.1 đã tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện GL12 và Tòa án nhân dân quận HBT36, Hà Nội, cụ thể tại Tòa án GL12 tiền thẩm định là 2.000.000 đồng, tại Tòa án HBT36 tiền thẩm định, định giá là 7.000.000 đồng. Tài liệu liên quan đến chi phí thẩm định và định giá tài sản ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án.

Bị đơn anh HVP9 trình bày: Năm 2011 anh có vay của Ngân hàng E1.1 số tiền là 4.000.000.000 đồng và đã thế chấp bằng 2 tài sản: 01 tài sản mang tên anh HVP9, diện tích 51,2m² thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A cũ, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội và 01 tài sản là nhà đất của ông HVL13, bà TTC15 - bố mẹ đẻ anh thửa số 08a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, GL12, Hà Nội diện tích 131,1m² để vay tiền, mục đích làm vốn để tôi kinh doanh mua bán bất động sản. Từ năm 2011 tới nay, trong lúc kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên anh không trả được gốc và lãi cho Ngân hàng. Đến nay, anh thừa nhận 02 Hợp đồng tín dụng ký vay 4.000.000.000 đồng của anh với Ngân hàng E1.1 là chữ ký của anh, anh đã nhận đủ 4 tỷ tiền vay của Ngân hàng E1.1. Về thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán, về số tiền Ngân hàng E1.1 đã tính cho anh còn nợ gốc lãi tại phiên tòa anh nhất trí hoàn toàn, không thắc mắc gì, việc áp dụng lãi suất từ 2011 đến nay anh nhất trí. Tuy nhiên, đến nay anh rất khó khăn nên không thể trả tiền ngay cho Ngân hàng E1.1 được, anh đề nghị Ngân hàng E1.1 cho anh trả dần nợ gốc, còn lãi anh xin, nếu Ngân hàng E1.1 đồng ý anh sẽ có phương án trả nợ cho Ngân hàng E1.1. Nếu Ngân hàng không đồng ý, anh chấp nhận giao nhà đất tại quận HBT36 mang tên anh để Ngân hàng xử lý tài sản đảm

bảo đảm khoản vay ngày 26/4/2011. Đối với nhà đất của bố mẹ anh tại Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, GL12 thì bố mẹ anh đề nghị Ngân hàng E1.1 tách ra giải quyết riêng, gia đình anh sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng riêng của Hợp đồng tín dụng này để không xử lý tài sản đảm bảo.

Đối với nguồn gốc nhà đất mang tên của ông HVL13 là đất của tổ tiên nhà ông Lư để lại cho ông Lư, ông Lư bà C15 chỉ có tài sản này là duy nhất.

Đối với nguồn gốc thửa đất ở phường Thanh L28 mang tên anh: Ngày 02/3/2011 chị NTH31 chuyển nhượng cho anh toàn bộ thửa đất có diện tích 51,2m² bằng hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú tại số 90A Lý Thường Kiệt, quận HBT36, Hà Nội. Anh mua thửa đất này của chị H31 với giá thỏa thuận trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, thực chất anh mua với giá 60.000.000 đồng/m², nên tổng giá trị là 3.000.000.000 đồng, anh trả làm 3 lần, lần đầu anh đưa chị H31 500.000.000 đồng ngay hôm ký hợp đồng chuyển nhượng, hai hôm sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị H31 yêu cầu anh đưa thêm 200.000.000 đồng, lần cuối là 2.300.000.000 đồng anh thanh toán khi làm sổ đỏ xong. Anh mua đất là có cả nhà, nhưng vì trong Giấy chứng nhận không thể hiện hai nhà bê tông như hiện nay nên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những lần anh đưa tiền cho chị H31 đều có biên bản giao nhận tiền, nhưng đến nay chuyển nhà nhiều nên anh làm thất lạc, mất hết giấy giao nhận tiền, người làm chứng thì chỉ lần đầu tại Văn phòng công chứng có công chứng viên làm chứng, tên người công chứng viên là gì anh không nhớ, anh không chắc công chứng viên có nhìn thấy anh chị giao tiền cho nhau hay không, còn hai lần thanh toán sau không có ai làm chứng. Anh đã thanh toán đầy đủ tiền cho chị H31, anh đã nhận đất đầy đủ. Việc hợp đồng chuyển nhượng ghi 500.000.000 đồng là để các bên trốn thuế. Khi anh mua trên đất có 2 khối nhà như hiện nay, chị H31 nói căn nhà xây mới là chị H31 xây để cho thuê, khi anh đi xem nhà thì ngôi nhà xây mới 4 tầng khóa cửa không có ai, còn ngôi nhà bên cạnh là 3 mẹ con chị H31 sinh sống. Mua bán xong, anh nhận nhà đất và chuyển đến đó ở khoảng 3 tháng, khi chuyển đến đó anh đến sống 1 mình cùng với 1 người nhân viên tên Nguyễn Thế Mạnh sinh năm 1991, chỉ biết quê quán ở Nam Định, địa chỉ chính xác ở đâu anh không biết, nay anh Mạnh không còn làm cho anh nữa. Sau đó anh làm thủ tục sang tên anh theo quy định của pháp luật. Năm 2011 vay tiền Ngân hàng anh có tài sản này thì anh thế chấp để vay tiền. Nay anh xác định đây là tài sản anh mua bán hợp pháp theo quy định của pháp luật với chị H31 là tài sản của anh, anh thế chấp và nay giao ngôi nhà này cho Ngân hàng E1.1 để xử lý tài sản đảm bảo. Việc chị Hà mua bán với chị H31 không theo quy định của pháp luật nên không được thừa nhận, anh không biết việc của hai chị như thế nào, hai chị phải tự giải quyết với nhau. Chị H31 nói tôi cho chị H31 vay tiền và chị H31 thế chấp nhà đất này là không có cơ sở vì không có tài liệu giấy tờ gì chứng minh.

Nay anh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E1.1, nhưng không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất của ông Lư vì ông Lư chỉ có ngôi nhà này là nơi

sinh sống duy nhất, và ông Lư cũng đề nghị Ngân hàng E1.1 tách hợp đồng tín dụng ngày 07/6/2011 để gia đình ông Lư thanh toán cho Ngân hàng E1.1 và không xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại CV10, TQ11, GL12, Hà Nội. Đối với việc ký kết 02 Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng E1.1, anh thừa nhận toàn bộ, không có bất cứ ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối gì, chữ ký trong hợp đồng đều của người thế chấp, anh không thắc mắc, phản bác gì đối với 02 Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng E1.1. Ngoài ra, anh không còn ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị NTH31 trình bày: Việc anh P9 vay tiền Ngân hàng E1.1 như thế nào chị không biết. Nhưng nhà đất tại địa chỉ số 43 tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội là tài sản của chị. Có nguồn gốc là của bố mẹ chồng chị cho vợ chồng chị, ngày 14/5/2006 chồng chị chết, thì bố mẹ chồng, các anh trai chồng làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nhà đất và ngày 7/8/2007 UBND quận HBT36 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và chồng chị, mục chồng chị là anh Nguyễn Văn Cường ghi đã chết. Chị có bạn là anh PMN44 quen biết anh HVP9 từ lâu rồi, năm 2011 anh Ngọc cần tiền làm ăn, phải vay tiền anh P9, nên có nói chị cho anh Ngọc mượn quyền sở hữu của chị để thế chấp vay tiền anh P9, anh Ngọc vay anh P9 700.000.000 đồng, anh Ngọc viết giấy vay như thế nào cho anh P9 chị không biết, chị chỉ biết đưa sổ đỏ của chị cho anh Ngọc, anh Ngọc bảo chị đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tú tại phố Lý Thường Kiệt thì chị đến ký, chứ chị không biết anh P9 là ai, không thỏa thuận, không mua bán chuyển nhượng gì với anh P9. Chữ ký của chị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9 là chữ ký của chị, có việc chị ra Văn phòng công chứng Nguyễn Tú ký chuyển nhượng cho anh P9, nhưng thực chất là chị cho anh Ngọc mượn sổ đỏ để anh Ngọc vay tiền anh P9, những điều trên chị chỉ biết trình bày, ngoài ra chị không có tài liệu nào khác để chứng minh. Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9 là tự nguyện, không bị ai ép buộc gì. Vì chị tin tưởng anh Ngọc vay tiền của anh P9, anh Ngọc trả tiền anh P9 thì anh P9 trả sổ đỏ lại cho chị.

Sau đó anh Ngọc không có tiền trả anh P9, anh Ngọc đã bán 80m² đất của nhà anh Ngọc tại tập thể nhà máy sứ TT45 để trừ nợ với anh P9, còn anh P9 phải lấy sổ đỏ ra để trả cho chị. Ngày 01/9/2014 anh Ngọc đã lập hợp đồng chuyển nhượng 80m² này cho anh P9 và chị Trần Thúy Vân, có sự chứng kiến của ông Trần Ngọc Tuyền – tổ trưởng tổ 26 Tập thể gồm sứ TT45. Tuy nhiên, anh P9 cũng không lấy sổ đỏ ra trả cho tôi. 80m² đất này đến nay anh Ngọc và gia đình anh Ngọc vẫn đang quản lý sử dụng, vì anh P9 không lấy sổ đỏ trả chị nên anh Ngọc cũng chưa giao được đất cho anh P9. Việc này chứng minh là chị không bán nhà đất cho anh P9 như anh P9 và giấy tờ thể hiện. Nay chị đề nghị, anh Ngọc vay tiền anh P9 thì anh Ngọc đã trả tiền anh P9 bằng việc gán 80m² đất cho anh P9 thì anh P9 phải lấy sổ đỏ của

nhà chị trả lại cho chị. Chị không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất chị đang ở, vì chị không bán nhà đất cho anh P9 như hợp đồng chuyển nhượng có ký công chứng.

Năm 2007 chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 51,2m², nhà cửa lụp xụp nên bố mẹ chồng đồng ý cho chị chuyển nhượng 25,1m² cho bà TTH29 để lấy tiền sửa sang nhà cửa. Ngày 13/11/2007 chị đã ký Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở với bà TTH29. Bà H29 là người mua, tuy nhiên bà H29 cho cháu là TTPL37, sinh năm 1979 đứng tên giấy tờ giúp. Tiền bà H29 trả chị, đất bà H29 nhận. Sau đó, bà H29 là người đứng ra xây nhà bê tông 4 tầng và mẹ con bà H29 chuyển đến sinh sống cho đến nay. Thủ tục xin giấy phép xây dựng do chị Loan đứng ra xin. Thực tế bà H29 là người mua và sử dụng. Đến nay giữa bà H29 và chị không có ai tranh chấp gì về việc mua bán chuyển nhượng 25,1m² này, chị với bà H29 mới lập Vi bằng ghi lại sự việc này, Vi bằng bà H29 đã nộp Tòa án. Lý do thời điểm đó chị và bà H29 không tiến hành sang tên theo quy định của pháp luật vì Nhà nước không cho chuyển nhượng đất dưới 30m², nhưng vì các chị chỉ mua bán để ở, không kinh doanh gì nên chỉ làm giấy mua bán viết tay với nhau, sổ đỏ tên chị nên chị vẫn là người giữ. Khi chị ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh P9 năm 2011 thì bà H29 đã sinh sống tại đây từ lâu rồi, bà H29 không biết gì về việc chị ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9 gồm cả phần đất bà H29 mua của chị. Hợp đồng chuyển nhượng của chị cũng chỉ có đất, không có nhà, thực chất lúc ký với anh P9 đã tồn tại 2 nhà của chị và bà H29. Vì 2007 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng chị thì lúc đó chỉ có 01 ngôi nhà cũ 1 tầng của gia đình chồng chị xây cho vợ chồng chị rộng khoảng 30m² nên Giấy chứng nhận ghi có 01 nhà 1 tầng. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị bán cho bà H29, bà H29 xây nhà và chị có tiền cũng xây nhà như hiện nay. Năm 2011 chị ký chuyển nhượng cho anh P9 đã có 2 ngôi nhà này rồi, nhưng vì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có 2 ngôi nhà này cũng không xác nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà 1 tầng cũ nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng cũng không có nhà đất kèm theo. Thực chất chị và anh P9 không có việc bán mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều đó phù hợp với việc anh Ngọc nợ tiền anh P9 nên mới phải gán đất cho anh P9 để anh P9 trả sổ đỏ cho chị. Việc gán 80m² đất cho anh P9 cũng chỉ là giấy viết tay, anh P9 ký nhận. Anh P9 ký nhận giấy này nhưng chối không phải chữ ký của mình, tuy nhiên khi giám định có kết quả đúng là chữ ký của anh P9. Những điều chị trình bày phù hợp với tài liệu chị đã xuất trình, còn giấy vay tiền của anh P9 với anh Ngọc thì chị không có, vì người cho vay luôn giữ giấy vay, anh P9 giữ giấy nên chị không có để nộp Tòa án. Chị cũng không có giấy tờ gì để chứng minh việc chị ký Hợp đồng chuyển nhượng với anh P9 là chỉ thế chấp cho anh Ngọc vay tiền để nộp Tòa án.

Bà TTH29 trình bày: Việc anh P9, chị H31 và Ngân hàng E1.1 như thế nào bà không biết. Bà chỉ biết năm 2007 bà cần mua đất xây nhà, bà biết chị H31 bán, nên

bà mua của chị H31 25,1m² đất tại Thanh L28, HBT36, Hà Nội. Việc mua bán bà đã thanh toán đầy đủ tiền và bà đã nhận đất. Bà đã tiến hành xây nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Vì đất dưới 30m² nên bà không làm thủ tục sang tên mình được mà bà và chị H31 chỉ làm Biên bản thỏa thuận mua bán đất có sự chứng kiến của nhiều người, hàng xóm, anh em bố mẹ bên chồng nhà chị H31 chứng kiến ký vào biên bản. Nhưng sổ đỏ chị H31 vẫn là người giữ. Rồi chị H31 ký chuyển nhượng với anh P9 như thế nào bà không biết, anh P9 thế chấp nhà đất trong đó có phần nhà đất bà đang quản lý cho Ngân hàng E1.1 như thế nào bà cũng không biết. Vì nhà đất bà quản lý sử dụng từ ngày mua đến nay, anh P9 chưa bao giờ đến nhà bà ở, chỉ đến khi anh P9 và chị H31 cãi nhau về nhà đất thì thấy anh P9 có đến đây gây mất trật tự âm ỉ suốt. Nay bà có đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa chị Loan và chị H31, để bảo đảm quyền lợi cho bà, còn anh P9 chị H31 anh Ngọc và Ngân hàng tự giải quyết với nhau, bà không biết và không có lỗi gì trong sự việc này. Bà không có quan hệ gì với các anh chị kia, chỉ là bà mua đất nhà chị H31 và chưa tách sổ được nên giờ bà đề nghị Tòa án không xử lý tài sản đảm bảo bao gồm nhà đất của bà mua của chị H31. Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa bà và chị H31, bên mua ghi tên TTPL37 là do bà nhờ chị Loan là cháu ruột bà đứng tên hộ trong giấy mua bán, vì bà bệnh tật nên các thủ tục hành chính bà đều phải nhờ chị Loan giúp bà, còn tiền mua bán đất là của bà trả trực tiếp cho chị H31, đất bà nhận bà quản lý sử dụng, chị Loan và bà không tranh chấp gì về việc này, nay nếu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà thì đề nghị công nhận luôn tên cho bà. Việc mua bán giữa bà và chị H31, bà nhờ chị Loan đứng tên thì đã được các bà thống nhất lập Vi bằng ngày 27/5/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Đông Dương, số 75 Xã Đàn, Phương Liệt, Đống Đa, Hà Nội và Vi bằng này bà đã xuất trình cho Tòa án. Trên nhà đất của bà chỉ có bà và con trai bà tên Đại sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Anh Trần Ngọc Đại trình bày: Nhà đất này mẹ anh mua bán với chị H31 như thế nào anh còn nhỏ không tham gia, không biết. Chỉ biết từ 2007 mẹ con anh chuyển đến đây ở. Anh xác định nhà đất này của mẹ anh là bà H29, anh không có công sức gì, chỉ sống tại đây. Anh có quan điểm giống mẹ anh về việc giải quyết vụ án, ngoài ra anh không có yêu cầu gì, không có quan điểm gì thêm.

Ông HVL13 do ông PNQ14 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc anh P9 vay tiền Ngân hàng E1.1 như thế nào ông Lư không biết, để đảm bảo 1 khoản vay của anh P9 với Ngân hàng E1.1 thì ông Lư có ký hợp đồng thế chấp, theo đó thế chấp 01 quyền sử dụng đất ở 131,1m² thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11 mang tên Hộ gia đình ông HVL13. Nay anh P9 không thanh toán được cho Ngân hàng E1.1 thì ông Lư và gia đình sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng E1.1 đối với toàn bộ khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 để không thực hiện việc xử lý tài sản đảm bảo là tài sản duy nhất của ông Lư và bà C15. Tuy nhiên, do đây là 2 Hợp đồng tín dụng độc lập, 2 Hợp đồng thế

chấp độc lập để đảm bảo cho 2 khoản vay độc lập nên đề nghị Tòa án cho tách vụ án này làm 2 vụ án để 1 vụ án nhà ông Lư sẽ giải quyết độc lập, nhanh gọn, không liên quan đến đất ở HBT36, đảm bảo quyền lợi nhà ông Lư, không gia đình ông Lư cứ phải theo đuổi vụ án này không biết bao giờ mới xong, vì bản chất vụ án này phức tạp là do đất tại phường Thanh L28, còn đất tại tổ dân phố CV10 không có khó khăn gì. Đối với trách nhiệm của Hợp đồng tín dụng thế chấp đất CV10 gia đình ông Lư sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ, còn đất bên HBT36 ông Lư không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà TTC15 do chị HTN16 làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội, ông HVL13 và bà TTC15 có bảo lãnh cho anh HVP9 vay số tiền là 2 tỷ đồng tại Ngân hàng E1.1, HBT36, Hà Nội để anh P9 làm vốn kinh doanh. Nhưng do không may trong quá trình làm ăn kinh doanh anh P9 thua lỗ dẫn đến không trả nợ được Ngân hàng làm ảnh hưởng đến tài sản của ông Lư bà C15. Hiện nay anh P9 đang rất khó khăn và không có khả năng chi trả Ngân hàng. Vì vậy, chị thay mặt ông Lư bà C15 xin nhận món nợ của tài sản bảo lãnh mang tên ông Lư thôn CV10, xã TQ11. Chị xin Ngân hàng cho tôi tra dần gốc, không trả lãi bắt đầu từ ngày 30/12/2014, mỗi tháng trả 3 triệu gốc. Trên đất hiện nay có vợ chồng ông Lư, vợ chồng Phương và hai con là cháu Đ22, cháu Tâm sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Từ khi ký hợp đồng thế chấp đến nay 2014 trên đất và tài sản trên đất còn nguyên vẹn, gia đình không xây dựng gì thêm.

Chị MTT21 trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử: Năm 2011 anh P9 cần tiền kinh doanh vay tiền Ngân hàng E1.1, có thế chấp 1 thửa đất của vợ chồng chị mang tên anh P9 tại HBT36, Hà Nội và 1 thửa của bố mẹ chồng chị. Việc làm ăn, vay mượn thế nào do mình anh P9 giao dịch, anh P9 bảo chị đi ký thì chị ký. Nay anh P9 không trả được tiền Ngân hàng E1.1, chị có quan điểm giống anh P9, giao tài sản của vợ chồng chị tại HBT36 để trừ nợ vay tại hợp đồng vay đó. Nhà đất của bố mẹ chồng thì anh chị trả nợ tiền cho Ngân hàng E1.1 để không xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, GL12, Hà Nội vì bố mẹ chồng chị không còn nhà đất nào khác. Ngoài ra chị không còn ý kiến gì khác.

Cháu NHH32 trình bày: Cháu là con mẹ Hạnh, cháu không có công sức gì đối với nhà đất tại phường Thanh L28, quận HBT36 hiện đang tranh chấp, cháu không có văn bản nào liên quan đến việc giám hộ nhà đất HBT36 để nộp Tòa án. Cháu còn nhỏ mẹ phải nuôi, nay cháu trưởng thành thì đang sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp, cháu có quan điểm giống mẹ cháu, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

Cháu NLC33 do chị H31 là người đại diện trình bày: Cháu C33 còn nhỏ sống với chị, không có công sức đóng góp gì đối với tài sản tranh chấp, cũng không có văn bản giám hộ nào liên quan đến nhà đất tại phường Thanh L28, quận HBT36 để xuất trình cho Tòa án.

Chị TTPL37 trình bày: bà H29 là em gái của bố đẻ chị, chị gọi bà H29 là cô ruột. Năm 2007 bà H29 có mua 25,1m² đất của bà Hạnh nhờ chị đứng tên giúp vì

trước đó bà H29 mua bán chung cư cũng nhờ chị đứng tên giúp vì bà H29 sức khỏe không tốt, hay bệnh tật ốm đau nên mọi thủ tục hành chính, đi lại khó khăn đều phải nhờ chị, trong gia đình chị đứng tên giúp và làm thủ tục giúp bà H29 ai cũng biết. Việc bà H29 mua 25,1m² của chị H31 và xây nhà ở, thì bà H29 là người thanh toán tiền với chị H31, chị không biết gì, chị chỉ đứng tên trên giấy cho bà H29 thôi. Do chị là người đứng tên trên giấy mua bán nên giấy tờ thủ tục xin giấy phép xây nhà cho bà H29, chị cũng phải là người đi xin. Nay bà H29, chị H31 đang tranh chấp như thế này, chị xác định đây không phải nhà đất của chị, không phải là tài sản của chị, chị chỉ đứng tên giúp, chị cũng không sống tại đây, không có công sức, đóng góp gì đối với nhà đất của bà H29, tôi xác định đây là tài sản của bà H29, chị không tranh chấp gì. Trong trường hợp bảo vệ quyền lợi cho bà H29, chị đề nghị Tòa án xác định đây là tài sản của bà H29 luôn, chị không có tranh chấp gì với bà H29.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2021/DS- ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL12 đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại xuất nhập khẩu Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với anh HVP9.

2. Xác định Hợp đồng tín dụng số 1701-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV -201100352 ký ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng E1 và anh HVP9 có hiệu lực pháp luật. Xác định Hợp đồng thế chấp ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh HBT36 với bên vay anh HVP9, bên thế chấp ông HVL13 bà TTC15 ký ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam- chi nhánh HBT36 với bên thế chấp là anh HVP9 chị MTT21 ký ngày 21/4/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

3. Tính đến ngày 31/12/2020 anh HVP9 còn nợ Ngân hàng E1 tổng số tiền là 8.095.818.736 đồng (Tám tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm mười tám nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ngày 26/4/2011 là 4.181.497.643 đồng (Bốn tỷ, một trăm tám mươi một triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 là 3.914. 321.093 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười bốn triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, không trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày 01/01/2021 anh HVP9 tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại 02 Hợp đồng tín dụng tương ứng với từng khoản vay.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà TTH29 về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa bà TTH29 (Do chị TTPL37 đứng tên hộ trong giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở) và chị NTH31 có hiệu lực pháp luật. Bà TTH29 được quyền sử dụng 25,8m² đất tại thửa đất số (75+76)1f, tờ bản đồ 6I-

III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội (Nay là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội) và được quyền sở hữu ngôi nhà bê tông 4 tầng 1 tum gắn liền với đất; 25,8m² đất có các cạnh như sau: cạnh phía Bắc giáp đường có chiều dài là 5,38m, cạnh phía Nam giáp nhà ông Hùng có chiều dài là 5,46m, cạnh phía Tây giáp phần đất chị H31 đang sinh sống có chiều dài là 4,41m, cạnh phía Đông giáp nhà chị Trà có chiều dài là 4,78m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà TTH29 có quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh HVP9 không thanh toán được nợ gốc và lãi của từng Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng E1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo của từng khoản vay.

Cụ thể, với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo buộc anh HVP9, chị NTH31 mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E1 số tiền là 344.000.000 đồng, Ngân hàng E1 phải tự chịu trách nhiệm số tiền là 344.000.000 đồng và Ngân hàng E1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất ở 24,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh HVP9, hiện chị NTH31 và 2 con cháu NHH32, NLC33 đang quản lý sử dụng tại thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội (Nay là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội), 24,7m² có chiều dài từng cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường có chiều dài là 5,70m, phía Nam giáp nhà ông Hùng có chiều dài là 5,73, cạnh phía Đông giáp phần đất bà H29 đang quản lý sử dụng có chiều dài là 4,41m, cạnh phía Tây giáp nhà ông Minh có chiều dài là 4,25m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo Bản án) để thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011.

Với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo Ngân hàng E1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn CV10, xã TQ11 (Nay là Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11), huyện GL12, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện GL12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2003 cho hộ gia đình ông HVL13, vào Sổ cấp Giấy chứng nhận số 0213QSDĐ/QĐ số 727/QĐ-UB, ngày 28/8/2009 Phòng Tài nguyên môi trường huyện GL12 đã đính chính đúng tên người sử dụng đất ông HVL13 bà TTC15.

Khi xử lý tài sản đảm bảo 02 quyền sử dụng đất trên, trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm 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 hoặc của chính người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở

hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua. Trong trường hợp người đang sở hữu nhà trên quyền sử dụng đất thế chấp mà không mua quyền sử dụng đất, thì khi xử lý tài sản đảm bảo phải thanh toán giá trị nhà và công trình trên đất cho chủ sở hữu, thửa đất tại phường Thanh L28 phải thanh toán giá trị tiền nhà cho chị H31, thửa đất tại tổ dân phố CV10 phải thanh toán giá trị tiền nhà và công trình trên đất cho ông Lư, bà C15. (Khi phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 8a, tờ bản đồ số 24 tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội, phần diện tích đất thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giải quyết theo quy định pháp luật).

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 24,7m² đất thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội thì chị NTH31, anh NHH32, cháu NLC33, anh HVP9, chị MTT21 phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật; Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội thì ông HVL13, bà TTC15, chị HTN16, chị HTD18, cháu VXT19, cháu Vũ Thị Thúy Hương, chị MTT21, cháu HMD22, cháu HMT23, cháu MTD24 phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh HVP9 thanh toán xong khoản nợ của hợp đồng vay nào cho Ngân hàng E1 thì bên thế chấp, bên nhận thế chấp, bên vay có trách nhiệm thanh lý Hợp đồng thế chấp của từng khoản vay, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng mà không xử lý tài sản thế chấp.

5. Buộc anh HVP9 phải trả 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho Ngân hàng E1.

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

Không đồng ý với bản án, bị đơn anh HVP9, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan ông HVL13 kháng cáo tuyên hủy bản án; người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan chị NTH31 kháng cáo tuyên hủy bản án, xem xét hành vi của anh HVP9 có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H29.

Bị đơn anh P9 thay đổi nội dung kháng cáo chỉ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận trường hợp anh không thanh toán được theo hợp đồng tín dụng ngày 24/6/2011 thì được phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất ở tại thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H29; Riêng về hai khối nhà trên thửa đất này anh P9 trình bày không mua của chị H31 hiện chị NTH31 và 2 con là cháu NHH32, NLC33

đang quản lý sử dụng.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất khoản nợ gốc và nợ lãi, tài sản thế chấp theo bản án sơ thẩm.

Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông HVL13 thay đổi kháng cáo chỉ đề nghị tách hai hợp đồng tín dụng riêng để ông Lư giải quyết phần tài sản thế chấp thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội đề nghị ngân hàng cho trả phần gốc.

Chị NTH31 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho chị H31 trình bày luận cứ tóm tắt như sau: Về việc chuyển nhượng 25,1m² đất cho bà H29 ở thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội chị H31 không hỏi ý kiến của hai con; Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H31 và anh P9 là giả tạo che dấu bằng hợp đồng vay tài sản giữa anh Ngọc và anh P9 sau đó đã được giải quyết bằng việc anh Ngọc gán nợ bằng 80m² đất, anh P9 đã viết cam kết ngày 01/9/2014; anh P9 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; Hợp đồng tín dụng và thế chấp vi phạm pháp luật có sự cấu kết của cán bộ Long và anh HVP9; về yêu cầu độc lập của bà H29 Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa bà TTH29 (do chị TTPL37 đứng tên hộ trong giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở vi phạm về hình thức và nội dung; chị H31 bán đất mà không có sự đồng ý của đồng thừa kế ông Thương bố anh Cường chồng chị Hà, bán trước khi khai nhận di sản thừa kế....)

Tòa cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật sai vì thời điểm mua bán trước khi Bộ luật 2015 mà áp dụng khoản 1 Điều 129 mà phải áp dụng khoản Điều 637 BLDS 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ hành vi cấu kết giữ cán bộ ngân hàng tên Long và anh HVP9; biên bản thỏa thuận ngày 01/9/2014 vô hiệu; Hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng mua bán đất giữa anh P9 và bà H29, yêu cầu ngân hàng và anh P9 trả cho chị H31 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xem xét quyền lợi của cháu H32 và cháu C33...

Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện và không xuất trình các tài liệu chứng cứ mới.

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

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL12, Hà Nội về cách tuyên theo hướng trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì xử lý tài sản đảm bảo phải phân định rõ theo hợp đồng thế chấp. Trường hợp anh P9 vi phạm nghĩa vụ thanh

toán đối với hợp đồng tín dụng liên quan đến tài sản thế chấp tại phường Thanh L28 thì phải tuyên: Ngân hàng, chị H31, anh P9 mỗi người chịu 1/3 giá trị quyền sử dụng đất của bà H29 với diện tích (25,8m²) khi phát mại tài sản đảm bảo tại thời điểm thi hành án nếu trường hợp anh P9 không trả được nợ. Phân trách nhiệm của ngân hàng đối trừ luôn vào số tiền thu hồi nợ của ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh HVP9, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan ông HVL13, chị NTH31 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

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

[2] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của anh HVP9, ông HVL13, chị NTH31, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về hiệu lực hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng E1.1 và anh HVP9 đều xác nhận hai bên thỏa thuận ký kết 02 Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ngày 26/4/2011 và số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên kể từ thời điểm các bên ký kết.

Về yêu cầu đối với khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn: Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266, theo đó Ngân hàng E1.1 cho anh P9 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, anh HVP9 đã nhận đầy đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100487 ngày 26/4/2011; Ngày giải ngân 26/4/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 26/4/2011; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/6/2011 đến 15/10/2012), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/10/2012 đến 31/3/2013 trả tổng số tiền 41.500.000 đồng. Các phân kỳ tiếp theo mỗi phân kỳ cách nhau 01 tháng, mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,5 %/năm, áp dụng theo Ngân hàng E1.1 công bố từng thời điểm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng tiền vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản

tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội.

Ngày 07/6/2011 anh HVP9 và Ngân hàng E1.1 ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352, theo đó Ngân hàng E1.1 cho anh P9 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn). Mục đích vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện GL12, Hà Nội. Thực hiện hợp đồng tín dụng này, anh P9 đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thể hiện tại Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100637 ngày 07/6/2011, với nội dung: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Ngày giải ngân 07/6/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 07/6/2011 đến ngày 07/6/2031; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/7/2011 đến 15/01/2013), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/01/2013 đến 15/02/2013 trả tổng số tiền 500.000 đồng. Phân kỳ từ 16/02/2013 đến 15/3/2013 trả 16.100.000 đồng. Các phân kỳ tiếp mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,8 %/năm, sau mỗi 01 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng (Ngày 07/6/2011) có hiệu lực, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh một lần, lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất chi nhánh Eximbank HBT36 công bố tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Hai bên đến nay không tranh chấp gì về các nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 31/12/2020, anh P9 còn nợ tiền nợ gốc của hai Hợp đồng tín dụng là 3.683.100.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn của 2 hợp đồng tín dụng là 4.412.718.736 đồng, tổng nợ của 2 Hợp đồng tín dụng trên là 8.095.818.736 đồng.

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc anh HVP9 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh từ 02 Hợp đồng tín dụng trên cho Ngân hàng E1.1 là đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp:

Khoản vay ngày 26/4/2011, anh P9 thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận HBT36 cấp ngày 07/8/2007, đứng tên anh HVP9. Hợp đồng thế chấp Tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 26/04/2011 số công chứng 27912011.HĐTC, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng

ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà quận HBT36 - TP Hà Nội ngày 26/4/2011.

Khoản vay ngày 07/6/2011, ông HVL13 và bà TTC15 đã thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, diện tích 183m², địa chỉ: thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện GL12 cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông HVL13. Hợp đồng thế chấp Tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 06/6/2011 số công chứng 40312011HĐTC, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện GL12 ngày 07/6/2011.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng: Đối với Hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011, anh P9 đã thực hiện nghĩa vụ nộp gốc lãi đến ngày 16/11/2012 anh P9 vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng E1.1. Đối với hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 anh P9 vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/4/2013. Ngân hàng E1.1 bắt đầu tính lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn đối với khoản vay ngày 26/4/2011 từ ngày 16/11/2012, với khoản vay ngày 07/6/2011 từ ngày 16/4/2012 cho đến nay. Kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn thì anh P9 không thanh toán bất cứ khoản gốc lãi nào cho Ngân hàng E1.1.

Tính đến ngày 31/12/2020, gốc lãi hai khoản vay như sau:

+ Khoản vay ngày 26/4/2011, gốc còn nợ là 1.857.900.000 đồng, lãi trong hạn là 1.887.962.562 đồng, lãi quá hạn là 435.635.082 đồng, tổng nợ lãi là 2.323.597.082 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 4.181.497.643 đồng.

+ Khoản vay ngày 07/6/2011, gốc còn nợ là 1.825.200.000 đồng, lãi trong hạn là 1.704.388.887 đồng, nợ lãi quá hạn là 384.732.206 đồng, tổng nợ lãi là 2.089.121.093 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 3.914.321.093 đồng.

Cả hai bất động sản trên đã được các bên tự nguyện ký kết và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét tài sản thế chấp thứ nhất: đảm bảo Hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với Thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận HBT36 cấp ngày 07/8/2007, đứng tên anh HVP9:

Về nguồn gốc nhà đất: Anh P9 đã mua lại của chị NTH31 toàn bộ thửa đất có diện tích 51,2m² bằng hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú tại số 90A Lý Thường Kiệt, quận HBT36, Hà Nội. Khi mua đất là có cả nhà, nhưng vì trong Giấy chứng nhận không thể hiện hai nhà bê tông như hiện nay nên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh P9 đã thanh toán tiền cho

chị H31, chị H31 đã bàn giao đất. Tại thời điểm anh P9 mua đất thì trên đất có 2 khối nhà như hiện nay. Chị H31 nói căn nhà xây mới là chị H31 xây để cho thuê, còn ngôi nhà bên cạnh là 3 mẹ con chị H31 sinh sống. Sau khi mua bán xong, anh P9 có chuyển đến sống một thời gian và được UBND quận HBT36 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 ngày 07/8/2007 theo. Anh P9 đã thế chấp cho Ngân hàng E1.1 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011 giữa Ngân hàng E1.1 và anh P9.

Xét tài sản thế chấp thứ hai: đảm bảo Hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011.

Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, diện tích 183m², địa chỉ: thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, Hà Nội bên thế chấp ông HVL13 bà TTC15 ký ngày giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng E1.1 chi nhánh HBT36 ký ngày 21/4/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 giữa anh HVP9, chị MTT21 và Ngân hàng E1.1.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Về hình thức của 02 hợp đồng thế chấp này đã được lập thành văn bản, đã tiến hành thủ tục đăng ký tài sản đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên tham gia ký kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối là các bên đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 343, 715, 716, 717, 718, 719, 720 của BLDS 2005 và Điều 130 của Luật đất đai năm 2003.

Về nội dung của 02 hợp đồng thế chấp: Anh P9 và ông Lư bà C15 đã sử dụng tài sản đảm bảo thuộc quyền sử dụng của mình thể hiện là 02 tài sản đảm bảo đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người thế chấp, tại thời điểm thế chấp các bên không ai tranh chấp về quyền sử dụng đối với 02 thửa đất này, 02 thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên đối tượng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 715 của BLDS 2005.

Xét nội dung và hình thức của 02 hợp đồng thế chấp trên đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành khi anh P9 không thanh toán được nghĩa vụ từng khoản vay cho Ngân hàng E1.1 thì phải xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay đó là đúng với thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 3 của 02 Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng ký ngày 26/4/2011 và ngày 06/6/2011 và đảm bảo đúng quy định tại Điều 721 của BLDS 2005.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tín dụng, anh P9 không thanh toán được khoản nợ như thỏa thuận của cả 02 Hợp đồng tín dụng như vậy đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng E1.1 yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà TTH29, chị NTH31 phát sinh tranh chấp đối với 01 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà TTH29 về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa bà TTH29 và chị NTH31 ngày 13/11/2007 (Do chị TTPL37 đứng tên hộ trong giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở) có hiệu lực pháp luật:

Xét thấy việc bà H29 mua 25,1m² đất của chị H31 đã lập thành Văn bản bằng Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở, các bên ký kết tự nguyện, đã giao đất giao tiền đầy đủ nhưng chưa chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng nhà nước quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 401 BLDS 2005 quy định: “*Trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo quy định đó*” nên xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H31 và bà H29 vi phạm về hình thức của Hợp đồng.

Tại cấp sơ thẩm chị H31 đề nghị Tòa án công nhận biên bản thỏa thuận việc mua bán giữa bà H29 và chị H31, ý chí thể hiện rõ là việc bà H29, chị H31, chị Loan đã lập Vi bằng ngày 27/5/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Đông Dương thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở có đầy đủ nội dung quy định tại Điều 698 của BLDS 2005, quyền và nghĩa vụ của các bên đã tuân thủ đầy đủ quy định tại các Điều 699, 700, 701, 702 của BLDS 2005. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H31 và chị H31 thay đổi ý kiến đề nghị tuyên văn bản thỏa thuận giữa hai bên là vô hiệu vì vi phạm cả hình thức và nội dung.

Hội đồng xét xử nhận thấy tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng chị NTH31 và anh Nguyễn Văn Cường, ngày 14/5/2006 anh Cường mất. Ngày 13/11/2007 chị H31 đã chuyển nhượng cho bà H29 25,1m² (đo thực tế là 25,8m²). Xét thấy việc bà H29 mua 25,1m² đất của chị H31 đã lập thành văn bản bằng Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở, các bên ký kết tự nguyện, mặc dù diễn ra trước thời điểm phân chia di sản thừa kế nhưng tại thời điểm chuyển nhượng các đồng thừa kế đã ký vào biên bản thỏa thuận ngoại trừ ông Thường bỏ để anh Cường chưa ký. Đến ngày 15/2/2008 các đồng thừa kế của anh Cường đã ký vào biên bản tặng cho mẹ con chị H31 di sản thừa kế là phần tài sản của anh Cường để lại, cũng tại thời điểm đó chị H31 đã xin giấy phép cho bà H29 xây dựng nhà kiên cố ở từ đó cho đến nay không ai có tranh chấp gì. Như vậy, bà H29 đã thanh toán hết tiền và nhận tài sản xây nhà ở ổn định, nay bà H29 cũng không có nơi ở nào khác.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 129 của BLDS 2015 quy định nếu hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng và cũng phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 5 của Quyết định số 22/2014/QĐ - UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định về diện tích tách thửa tuy không đảm bảo đúng quy định nhưng hình

thành trước ngày 10/4/2009, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H29 và chị H31 tại Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, đến nay qua thẩm định có đo vẽ bằng máy, phần diện tích bà H29 mua thể hiện tại Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở là 25,1m² nhưng diện tích đo thực tế là 25,8m², diện tích còn lại trong GCNQSDĐ sau khi bán cho bà H29 còn là 24,7m², chị H31 bà H29 đều công nhận phần diện tích này là diện tích mua bán thực tế vì năm 2007 khi mua bán không đo bằng máy nên căn cứ vào khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 công nhận phần diện tích bà H29 mua của bà Hạnh là 25,8m² (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án) như hiện trạng là có căn cứ. Xác định phần diện tích còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện mang tên anh HVP9 là 24,7m².

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H29 với chị H31 xảy ra trước hành vi chị H31 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9 đã được công nhận có hiệu lực pháp luật. Nên việc chuyển nhượng của chị H31 cho anh P9 có hiệu lực phần còn lại là 24,7m². Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H31 cho anh P9 phần 25,8m² đã bán cho bà H29 thì chị H31 và anh P9 cùng có lỗi, chị H31 đã chuyển nhượng cho bà H29 rồi lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh P9, anh P9 mua không kiểm tra tài sản cũng có lỗi. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay anh P9 khẳng định chỉ mua nhà đất chứ không mua nhà của chị H31.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự cũng như tài liệu có trong hồ sơ thì thấy việc anh P9 ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng E1.1 thì anh P9 và Ngân hàng E1.1 cùng có lỗi khi Ngân hàng E1.1 nhận tài sản thế chấp mà không kiểm tra tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, vì lúc đó trên tài sản thế chấp gia đình bà H29 và chị H31 vẫn đang sinh sống bản thân anh P9 cũng khẳng định chỉ mua đất của chị H31 chứ không mua nhà. Chị H31 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9 lúc đó đã chuyển nhượng cho bà H29 25,1m² đất. Nên xét thấy khi xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội chỉ xử lý quyền sử dụng đất 24,7m² hiện mang tên anh HVP9 mà chị H31 đang quản lý sử dụng là có căn cứ. Còn 25,8m² quyền sử dụng đất hiện bà H29 đang quản lý sử dụng buộc chị H31, anh P9 và Ngân hàng E1.1 phải chịu trách nhiệm, tương đương với mỗi bên phải chịu trách nhiệm đối với 1/3 của 25,8m² đất tương đương với giá trị là $25,8\text{m}^2 \times 40.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.032.000.000 \text{ đồng} : 3 = 344.000.000 \text{ đồng}$, nên khi xử lý tài sản đảm bảo có căn cứ buộc chị H31 anh P9 mỗi người phải thanh toán cho Ngân hàng E1.1 344.000.000 đồng, Ngân hàng E1.1 phải tự chịu trách nhiệm là 344.000.000 đồng đối với lỗi của mình.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh HVP9 về việc trường hợp anh không trả được nợ thì được phát mại toàn tài sản đảm bảo là

Quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội.

Không chấp nhận kháng cáo của chị NTH31 tuyên bố Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa bà TTH29 và chị NTH31 ngày 13/11/2007 là vô hiệu. Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng E1.1 với anh HVP9 vô hiệu.

Đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất mang tên ông HVL13, bà TTC15 tại thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn CV10, xã TQ11 (Nay là tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11), huyện GL12, thành phố Hà Nội khi thế chấp còn 131,1m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 183m², nhưng ngày 11/8/2009 UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi 51,9m² thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất TQ11 theo Quyết định số 8430/QĐ-UBND ngày 26/12/2005) thì khi anh P9 không thanh toán đối với nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 thì Ngân hàng E1.1 có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 131,1m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V0213.QSĐĐ/QĐ số 727/QĐ-UB cấp ngày 26/5/2003 cho hộ gia đình ông HVL13 (Ngày 28/8/2009 Phòng Tài nguyên môi trường huyện GL12 đã đính chính đúng tên người sử dụng đất là ông HVL13, bà TTC15) để thu hồi toàn bộ nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng E1.1 và anh HVP9 là có căn cứ (Diện tích đo thực tế là 162,5m², phần diện tích thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên đất có tài sản của gia đình ông Lư bà C15 khi xử lý tài sản đảm bảo sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật).

Về việc xử lý tài sản đảm bảo khi trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của người thế chấp: Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”*

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm 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.

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao để dành quyền ưu tiên cho người có tài sản trên đất.

2.3. Xét kháng cáo của chị H31 liên quan đến hành vi Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của anh P9, hành vi cấu kết của cán bộ ngân hàng và anh P9 việc mua bán nhà là giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản: Xét chị H31, anh Ngọc trình bày anh Ngọc vay tiền anh P9, anh P9 yêu cầu phải có sổ đỏ nên anh Ngọc mượn sổ đỏ của chị H31 để vay tiền anh P9, sau đó anh Ngọc bảo chị H31 ra Văn phòng công chứng ký thì chị H31 chỉ biết đến ký, chứ chị H31 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P9. Tại phiên tòa hôm nay chị H31 cũng trình bày chị đã đọc và có thắc mắc với anh P9 về việc mua bán chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội nhưng vì chị giúp anh Ngọc nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng việc ký là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Sau đó, anh Ngọc không thanh toán được cho anh P9 tiền nên anh Ngọc có gán 80m² đất cho chị Phương để trừ nợ và anh P9 phải lấy sổ đỏ của chị H31 từ Ngân hàng ra trả cho chị H31. Chị H31, anh Ngọc và các bên liên quan không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh chị H31 ký hợp đồng chuyển nhượng để che đậy việc vay tiền có tài sản đảm bảo của anh Ngọc với anh P9. Tại cam kết ngày 01/9/2014 không thể hiện liên quan đến việc chuyển nhượng đất tại phường Thanh L28 giữa anh P9 và chị H31. Hơn nữa đến nay diện tích 80m² này lúc thì anh Ngọc chị H31 cho rằng anh Ngọc vẫn đang quản lý, lúc thì trình bày chị Vân quản lý nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày cũng như yêu cầu của chị H31 và anh Ngọc. Việc ông Phạm Minh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng 80m² đất với anh P9 không ghi rõ để trừ nợ khoản vay của anh Ngọc với anh P9, có thể chấp tài sản của chị H31 nên không có căn cứ để kết luận các sự việc này liên quan đến nhau và không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H31 cho anh P9 là giả cách che dấu hợp đồng vay tài sản. Nên nếu các bên tiếp tục tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 80m² đất này sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Về việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H31 và chị H31 cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H29 hay anh P9 đều không có sự đồng ý của cháu H32 và cháu C33 là vi phạm: Theo quy định của pháp luật dân sự tại thời điểm ký kết các hợp đồng hai cháu đang ở độ tuổi phải có người giám hộ nên người giám hộ đương nhiên có quyền định đoạt tài sản của các cháu. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo này của chị NTH31.

2.4. Xét kháng cáo của ông PNQ14 – người đại diện theo ủy quyền của ông HVL13 yêu cầu tách vụ án theo từng hợp đồng tín dụng:

Xét thấy đến nay Ngân hàng E1.1 không rút một phần yêu cầu khởi kiện, vẫn yêu cầu anh P9 thanh toán nợ của 2 khoản vay phát sinh từ 02 hợp đồng tín dụng, xét nguyên đơn, bị đơn là một, xét nội dung yêu cầu khởi kiện đều là thanh toán khoản vay của hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên mà không phải là 2 yêu cầu khởi kiện độc lập nên Tòa án không tách vụ án là đảm bảo đúng quy định tại khoản

2 Điều 42 của BLTTDS 2015. Mặt khác tại bản án sơ thẩm cũng đã phân định rõ trách nhiệm bảo lãnh thế chấp đối với từng khoản vay nên kháng cáo này của ông Lư không được chấp nhận.

2.5. Xét yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông Vũ - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H31 vì vụ án đang được cơ quan Công an xem xét:

Đến nay Tòa án chưa nhận được văn bản nào chứng minh năm 2020 chị H31 tiếp tục đơn thư tại cơ quan Công an và đã được cơ quan nào tiếp nhận đơn. Đối với các đơn tố cáo cũ chị H31 gửi Công an quận HBT36, Công an quận HBT36 chuyển Công an quận HK40, ngày 04/9/2019 Tòa án đã xác minh tại Công an quận HK40 và được cung cấp thông tin Cơ quan Công an đang tạm đình chỉ giải quyết đơn thư của bà H29, chị H31 vì chưa triệu tập được anh HVP9 (BL 374), đến nay đã hết thời hạn giải quyết tố giác tin báo tội phạm quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng hình sự mà không có kết quả giải quyết, nên Tòa án nhân dân huyện GL12 tiếp tục giải quyết vụ án dân sự để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự là có căn cứ.

Về việc áp dụng pháp luật tòa sơ thẩm áp dụng điều khoản chuyển tiếp đối với điều khoản về những quan hệ pháp luật không có nội dung trái với điều luật của bộ luật cũ thì đúng pháp luật.

2.6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Xét yêu cầu của Ngân hàng E1.1 về việc tính lãi suất trong hạn và quá hạn đối với nợ gốc của anh P9 kể từ ngày 01/01/2021 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng là đảm bảo đúng quy định tại của Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

2.7. Đối với yêu cầu của Ngân hàng E1.1 buộc anh P9 phải chịu tiền thẩm định và định giá tài sản là 9.000.000 đồng: Ngân hàng E1.1 đã xuất trình đầy đủ hóa đơn chứng minh chi phí thẩm định 2 lần và định giá tài sản 1 lần tổng là 6.000.000 đồng, do yêu cầu của Ngân hàng E1.1 đối với anh P9 được chấp nhận nên buộc anh P9 phải thanh toán cho Ngân hàng E1.1 toàn bộ 6.000.000 đồng tiền thẩm định và định giá tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh HVP9, ông HVL13, chị NTH31.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E1.1 là chưa chính xác vì cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu phát mại tài sản thế chấp Ngân hàng E1.1 của là 25.8m² là phần đất chị H31 đã bán cho bà H29 tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội nên cần sửa cách tuyên.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Ngân hàng được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên chị NTH31, anh HVP9 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông HVL13 là người cao tuổi được miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 342, 343, 401, 402, 405, 427, 471, 476, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 721 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 129, 157, 165, 318, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều b khoản 1 Điều 127, Điều 130 của Luật đất đai năm 2003; Khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163 ngày 29/12/2006; Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp; Áp dụng Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Áp dụng khoản 6 Điều 5 của Quyết định số 22/2014/QĐ-UB ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về diện tích tách thửa; Áp dụng khoản 2 Điều 24, khoản 2, 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Ông HVL13, anh HVP9; chị NTH31.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện GL12, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với anh HVP9.

2. Xác định Hợp đồng tín dụng số 1701-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV -201100352 ký ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng E1 và anh HVP9 có hiệu lực pháp luật. Xác định Hợp đồng thế chấp ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh HBT36 với bên vay anh HVP9, bên thế chấp ông HVL13, bà TTC15 ký ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế

chấp Ngân hàng thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh HBT36 với bên thế chấp là anh HVP9 chị MTT21 ký ngày 21/4/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

3. Tính đến ngày 31/12/2020 anh HVP9 còn nợ Ngân hàng E1 tổng số tiền là 8.095.818.736 đồng (Tám tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm mười tám nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ngày 26/4/2011 là 4.181.497.643 đồng (Bốn tỷ, một trăm tám mươi một triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 là 3.914.321.093 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười bốn triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, không trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày 01/01/2021 anh HVP9 tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại 02 Hợp đồng tín dụng tương ứng với từng khoản vay.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà TTH29 về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa bà TTH29 (Do chị TTPL37 đứng tên hộ trong giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở) và chị NTH31 có hiệu lực pháp luật. Bà TTH29 được quyền sử dụng 25,8m² đất tại thửa đất số (75+76)1f, tờ bản đồ 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội (Nay là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội) và được quyền sở hữu ngôi nhà bê tông 4 tầng 1 tum gắn liền với đất; 25,8m² đất có các cạnh như sau: cạnh phía Bắc giáp đường có chiều dài là 5,38m, cạnh phía Nam giáp nhà ông Hùng có chiều dài là 5,46m, cạnh phía Tây giáp phần đất chị H31 đang sinh sống có chiều dài là 4,41m, cạnh phía Đông giáp nhà chị Trà có chiều dài là 4,78m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà TTH29 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh HVP9 không thanh toán được nợ gốc và lãi của từng Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng E1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo của từng khoản vay.

Cụ thể, với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo buộc anh HVP9, chị NTH31 mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E1 số tiền là 344.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng chẵn), Ngân hàng E1 phải tự chịu trách nhiệm số tiền là 344.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng chẵn) và Ngân hàng E1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất ở 24,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh HVP9, hiện chị NTH31 và 2 con là cháu NHH32, NLC33 đang quản lý sử dụng tại thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A phường Thanh L28, quận HBT36, Hà Nội (Nay

là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội), 24,7m² có chiều dài từng cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường có chiều dài là 5,70m, phía Nam giáp nhà ông Hùng có chiều dài là 5,73, cạnh phía Đông giáp phần đất bà H29 đang quản lý sử dụng có chiều dài là 4,41m, cạnh phía Tây giáp nhà ông Minh có chiều dài là 4,25m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo Bản án) để thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011.

Với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo Ngân hàng E1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn CV10, xã TQ11 (Nay là Tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11), huyện GL12, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện GL12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2003 cho hộ gia đình ông HVL13, vào Sổ cấp Giấy chứng nhận số 0213QSDĐ/QĐ số 727/QĐ-UB, ngày 28/8/2009 Phòng Tài nguyên môi trường huyện GL12 đã đính chính đúng tên người sử dụng đất ông HVL13 bà TTC15.

Khi xử lý tài sản đảm bảo 02 quyền sử dụng đất trên, trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm 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 hoặc của chính người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua. Trong trường hợp người đang sở hữu nhà trên quyền sử dụng đất thế chấp mà không mua quyền sử dụng đất, thì khi xử lý tài sản đảm bảo phải thanh toán giá trị nhà và công trình trên đất cho chủ sở hữu, thửa đất tại phường Thanh L28 phải thanh toán giá trị tiền nhà cho chị H31, thửa đất tại tổ dân phố CV10 phải thanh toán giá trị tiền nhà và công trình trên đất cho ông Lư, bà C15 (Khi phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 8a, tờ bản đồ số 24 tổ dân phố CV10, thị trấn TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội, phần diện tích đất thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giải quyết theo quy định pháp luật).

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 24,7m² đất thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A, phường Thanh L28, quận HBT36, thành phố Hà Nội thì chị NTH31, anh NHH32, cháu NLC33, anh HVP9, chị MTT21 phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, thôn CV10, xã TQ11, huyện GL12, thành phố Hà Nội thì ông HVL13, bà TTC15, chị HTN16, chị HTD18, cháu VXT19, cháu Vũ Thị Thúy Hương, chị MTT21, cháu HMD22, cháu HMT23, cháu MTD24 phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh HVP9 thanh toán xong khoản nợ của hợp đồng vay nào cho Ngân hàng E1 thì bên thế chấp, bên

nhận thế chấp, bên vay có trách nhiệm thanh lý Hợp đồng thế chấp của từng khoản vay, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng mà không xử lý tài sản thế chấp.

5. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ để thanh toán khoản nợ thì anh HVP9 còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng E1 đến khi hết toàn bộ khoản nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo lớn hơn số tiền phải thanh toán khoản nợ thì phần còn lại được trả cho anh HVP9.

6. Buộc anh HVP9 phải trả 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho Ngân hàng E1.

7. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh HVP9 phải chịu 116.095.818 đồng (Một trăm mười sáu triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E1.

- Anh HVP9, chị NTH31, Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam mỗi người phải chịu 67.000 đồng (Sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu độc lập của bà TTH29.

- Sau khi đối trừ đi 67.000 đồng án phí dân sự phải nộp, hoàn trả Ngân hàng E1 56.344.556 đồng (Năm mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi tư nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2010/0001717 ngày 10/12/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh HVP9 được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 1813 ngày 05 tháng 02 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Chị NTH31 được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 1814 ngày 05 tháng 02 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL12, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả quy định tại Điều 357 của BLDS 2015. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện GL12;
- Chi cục THADS huyện GL12;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh