

Bản án số: 100/2022/KDTM -PT

Ngày: 23/06/2022

V/v : *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

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

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

Ngày 23/6/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 34/2022/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 04 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 200/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 05 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà Thaihoding Tower, số 210 Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Lâm – giám đốc Ngân hàng B - Chi nhánh TL,

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Hoàng Anh Sơn, bà Trần Thị Thanh Thu, ông Bùi Tiến Dũng theo giấy ủy quyền số 771B/2020/UQ-LienVietpostbankTL ngày 30/09/2020. Ông Dũng có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH AH

Trụ sở: Tổ 8 Tương Mai, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông P.H.G - Giám đốc; vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà C.T.H, sinh năm 1948; vắng mặt.
2. Anh H.T, sinh năm 1970 (con trai bà C.T.H); có mặt.
3. Chị Đ.T.N, sinh năm 1980 (vợ anh H.T), vắng mặt.
4. Cháu H.K.Đ, sinh năm 2004 (con anh H.T, chị Đ.T.N)
5. Cháu H.K.H, sinh năm 2008 (con anh H.T, chị Đ.T.N do anh H.T và chị Đ.T.N làm đại diện).

Cùng trú tại: Số 6, ngõ 281, ngách 65, phố T, phường T, quận H, Hà Nội.

6. Chị H.T.H.N, sinh năm 1971 (con gái bà C.T.H); vắng mặt.
7. Anh N.T.T, sinh năm 1970 (chồng chị H.T.H.N); vắng mặt.
8. Chị N.T.L, sinh năm 1999 (con chị H.T.H.N, anh N.T.T); vắng mặt.
9. Anh N.T.L, sinh năm 1993 (con chị H.T.H.N, anh N.T.T); vắng mặt.
10. Chị Đ.T.H, sinh năm 1995 (vợ anh Long); vắng mặt.

Cùng trú tại: Số 8, ngõ 281, ngách 65, phố T, phường T, quận H, Hà Nội.

11. Phòng công chứng số 1 - Thành phố Hà Nội;

Trụ sở: Số 310 phố Bà Triệu, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông T.Đ.T – Trưởng phòng

Đại diện ủy quyền: Ông B.N.T - Phó trưởng phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:**1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 25/12/2009 Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh TL đã ký Hợp đồng tín dụng số M11009022/HĐTD-LVB với Công ty TNHH AH (viết tắt là Công ty AH). Đến ngày 04/03/2011, hai bên ký lại Hợp đồng hạn mức tín dụng số M11011003/HĐHMTD-LVB nâng tổng số tiền hạn mức tín dụng cấp cho Công ty AH là 15.000.000.000 đồng. Công ty AH nhận nợ 15.000.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ sau:

TT	Số khế ước	Ngày phải trả	Số tiền gốc (VN đồng)
1	M11009022/KU12	27/5/2011	1.806.800.000
2	M11009022/KU13	07/07/2011	1.068.000.000
3	M1101003/KU01	04/10/2011	1.700.000.000
4	M1101003/KU02	08/10/2011	2.900.000.000
5	M1101003/KU03	10/10/2011	1.100.000.000

6	M1101003/KU04	15/10/2011	1.800.000.000
7	M1101003/KU05	14/11/2011	2.020.000.000
8	M1101003/KU06	15/11/2011	1.900.000.000
9	M1101003/KU07	18/11/2011	705.200.000

Theo hợp đồng hạn mức tín dụng và các khế ước nhận nợ thời hạn vay 07 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, được điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

* Các tài sản bảo đảm cho khoản vay:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 11, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội gồm: Nhà ở diện tích xây dựng 36m², tổng diện tích sử dụng 48,2m². Đất ở: 180m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107410900 ngày 23/01/2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà C.T.H (chồng là H.V.Đ đã chết). Giá trị tài sản thế chấp là 13.050.000.000 đồng. Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng (nợ gốc) tối đa là 9.135.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 21/01/2009 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; Phụ lục hợp đồng ngày 24/12/2009; Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010; Phụ lục số 03 ngày 15/3/2011.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 39 phố n, phường M, quận B, Hà Nội gồm: Nhà ở tổng diện tích sử dụng 97,1m², tổng diện tích xây dựng 73,9m², kết cấu nhà bê tông, số tầng 02. Đất ở: 73,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107351555 ngày 24/02/2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông N.V.S và bà L.T.T. Giá trị tài sản thế chấp là 9.440.725.000 đồng. Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng (nợ gốc) tối đa là 6.608.507.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 10/12/2008 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 08/02/2010; Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010; Phụ lục số 03 ngày 07/3/2011.

Do Công ty AH không trả được nợ nên khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/5/2011. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, gửi công văn yêu cầu Công ty AH thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty chỉ thanh toán được 6.000.000 đồng tiền phạt lãi chậm trả của khế ước M11009022/KU12.

Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty AH phải trả số tiền tính đến 9/5/2013 là 23.944.538.554 đồng (trong đó tiền gốc là 15.000.000.000 đồng, lãi phải trả là 8.223.765.136 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 720.773.418 đồng). Trường hợp Công ty AH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Bị đơn: Công ty TNHH AH do anh P.H.G là đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty AH thống nhất với trình bày của Ngân hàng về việc ký hợp đồng tín dụng số M11009022-HĐTD-LVB ngày 25/12/2009; Hợp đồng nâng hạn mức tín dụng số M11011003/HĐHMTD-LVB ngày 04/3/2011 về tài sản bảo đảm, thừa nhận số tiền còn nợ như Ngân hàng yêu cầu.

Do kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên Công ty đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty trả số tiền gốc, xin giảm toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phạt chậm trả.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*** Bà C.T.H trình bày:**

Năm 2009 bà C.T.H cho anh P.H.G mượn “sổ đỏ”, tại địa chỉ số 6, ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội để anh P.H.G thế chấp vay tiền tại Ngân hàng B.

Ngày 21/01/2009 bà C.T.H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các phụ lục kèm theo. Bà chỉ biết Ngân hàng B cho Công ty AH vay 1,8 tỷ năm 2010. Năm 2011 Ngân hàng B yêu cầu bà ký một số giấy tờ, trong đó có Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và một số giấy tờ nữa bà không nhớ, bà không đọc kỹ nội dung nhưng có ghi “đã đọc và đồng ý ký” và ký vào các giấy tờ này. Sau đó, bà còn đến Phòng công chứng số 1 - Bà Triệu Hà Nội bốn, năm lần để ký, điền chỉ vào các văn bản của Ngân hàng.

Khi Ngân hàng B giải ngân cho Công ty TNHH AH số tiền cụ thể là bao nhiêu bà không biết, bản thân bà không được sử dụng đồng nào trong số tiền vay này.

Ngày 31/10/2017 bà nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án để giải quyết lại vụ án. Quan điểm của bà là bà không được hưởng quyền lợi trong khoản vay của Công ty AH nên bà không đồng ý phát mại tài sản tại địa chỉ số 6, ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa án căn cứ Pháp luật giải quyết, bảo vệ quyền lợi cho bà.

*** Chị H.T.H.N (có yêu cầu độc lập) trình bày:**

Chị là con gái bà C.T.H. Năm 2009 bà C.T.H có đem sổ đỏ của gia đình cho Công ty TNHH AH mượn và làm hợp đồng bảo lãnh thế chấp tín dụng với Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH AH.

Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên mảnh đất gia đình chị đang ở là tài sản của chung của vợ chồng chị do bà C.T.H cho vợ chồng năm 1992. Sau đó năm 2003, năm 2004 vợ chồng chị có xây nhà 04 tầng và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Bà C.T.H do tuổi cao, không để ý trong thửa đất thế chấp đứng tên bà còn có hộ gia đình chị đang sinh sống. Do tuổi cao trình độ học vấn thấp, tại phòng công chứng nhân viên ngân hàng không giải thích rõ cho bà C.T.H biết về quyền và nghĩa vụ của bà khi thế chấp tài sản mà chỉ bảo ký vào hợp đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất của người thứ ba vi phạm về chủ thể ký kết.

Trước khi ký kết hợp đồng phía Ngân hàng TMCP B có tiến hành thẩm định, định giá tài sản. Tuy nhiên lại không thẩm định, tự tính khả thi và mục đích sử dụng của tài sản, không hỏi ý kiến của vợ chồng chị đang sinh sống trên mảnh đất. Không thẩm định tài sản của vợ chồng chị đang ở (đây là lỗi của cán bộ thẩm định Ngân hàng TMCP B) với tài sản thế chấp ở đây bao gồm quyền sử dụng đất (của hộ gia đình chị) và tài sản trên đất (là nhà do anh, chị bỏ tiền ra xây dựng). Tuy nhiên chị không được biết và cũng không đồng ý. Hợp đồng thế chấp trái quy định của pháp luật dân sự. Đề nghị tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009 tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các phụ lục kèm theo.

Anh N.T.T (chồng chị H.T.H.N) thống nhất ý kiến trình bày của chị H.T.H.N.

*** Anh H.T, chị Đ.T.N (vợ của anh H.T) trình bày:**

Năm 2009 mẹ anh là bà C.T.H đã mang sổ đỏ (chứng nhận quyền sử dụng đất) của gia đình cho Công ty TNHH AH mượn và làm hợp bảo lãnh thế chấp tín dụng giữa Ngân hàng TMCP B và Công ty AH. Điều này gia đình anh không được biết. Trong hợp đồng này, tài sản đảm bảo là đất và tài sản gắn liền với đất. Anh nhận thấy mẹ anh chỉ đứng tên trong quyền sử dụng đất ở, mẹ anh đã cho em anh là H.T.H.N và chồng là N.T.T một phần đất và các em đã xây dựng nhà từ năm 2004 và ở từ đó đến nay. Phần của anh tất cả tài sản gắn liền với đất là do công lao của vợ chồng anh đã nhiều năm xây dựng nên.

Anh, chị không đồng ý với bản hợp đồng trên, không có tên và không ký trong bản hợp đồng này. Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng mẹ anh (bà C.T.H) không biết Ngân hàng B và Công ty AH đã tự nâng khống giá trị tài sản để cho vay.

*** Phòng Công chứng số 1- Thành phố Hà Nội do ông Bùi Ngọc Tú đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 21/1/2009, Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số công chứng 1161, 09 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Thị Ngọc Bích ký và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo. Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa các bên: bên thế chấp là bà C.T.H, bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCP B - Chi nhánh TL, bên vay là Công ty TNHH AH. Tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà đất thửa đất số 38, tờ bản đồ số 5H-IV-4 có địa chỉ tại Tổ 11, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà C.T.H.

Về nội dung hợp đồng, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ được thực hiện phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định. Các bên cũng đã được công chứng viên giải thích rõ các quyền và nghĩa vụ cũng như nội dung hợp đồng, các bên đã đồng ý và tự ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 09/05/2013 Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội quyết định: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Buộc Công ty TNHH AH có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền 23.944.538.554 đồng; trong đó nợ gốc 15.000.000.000 đồng, nợ lãi 8.223.765.136 đồng, phạt chậm trả lãi 720.773.418 đồng (tính đến ngày 9/5/2013). Xác định hợp đồng thế chấp Ngân hàng ký kết với ông N.V.S, bà L.T.T và Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và bà C.T.H là vô hiệu. Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các chủ sở hữu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP B có đơn kháng cáo. Đồng thời Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai có Quyết định kháng nghị số 349/QĐ KNPT-KDTM kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 09/05/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/09/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP B và một phần kháng nghị của VKSND quận Hoàng Mai. Sửa một phần Bản án sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH AH có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP B số tiền còn nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số M11011003/HĐHMTD – LVB ngày 04/03/2011 và các khế ước nhận nợ kèm theo là 23.994.538.554 đồng (tạm tính đến ngày 9/5/2013 bao gồm cả gốc và lãi). Trong trường hợp, Công ty AH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP B có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố Hà Nội cấp cho ông N.V.S, bà L.T.T; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố Hà Nội cấp cho bà C.T.H.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 9/5/2014 chị H.T.H.N có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên. Ngày 25/5/2015 Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai có văn bản số 582/CV-THA đề nghị giải thích bản án số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/09/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Ngày 28/07/2016 Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội có quyết định kháng nghị số 12/2016/KN-KDTM kháng nghị Bản án số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/09/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 18/1/2017 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy phần xử lý tài sản bảo đảm của Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/09/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và một phần bản án kinh doanh thương mại số 03/2013/KDTM-ST ngày 9/5/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đối với việc xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 38, tờ bản đồ số 5H-IV-4, số 6, ngõ 281, ngách 65 đường T, phường T, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107410900, hồ sơ gốc số 674.2003.QĐUB/3668.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 cho bà

C.T.H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009 tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Phụ lục ngày 24/12/2009, Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010 và Phụ lục 03 ngày 15/3/2011”.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Lý do huỷ của cấp Giám đốc thẩm:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 cho bà C.T.H (chồng là H.V.Đ đã chết) thì nhà ở có diện tích sử dụng là 48,2m², diện tích xây dựng 36m², 02 tầng và 180m² đất ở. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2012 của Toà án cấp sơ thẩm và biên bản xác định hiện trạng đất ngày 17/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai gửi kèm theo đơn kiến nghị thì thấy: ngoài diện tích 180m² đất ở còn có 14,3m² đất sân vườn; trên 180m² đất ở có 02 ngôi nhà: 01 ngôi nhà 02 tầng (nhà này bà C.T.H đã đem thế chấp) và 01 ngôi nhà 04 tầng xây năm 2004 chị H.T.H.N đang sử dụng (không thế chấp).

Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp Công ty AH không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà C.T.H (trong đó có ngôi nhà chị H.T.H.N đang quản lý, sử dụng) là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị H.T.H.N.

Sau khi có bản án Giám đốc thẩm, ngày 31/7/2018 Công ty TNHH AH thanh toán nợ gốc số tiền 7.000.000.000 đồng cho Ngân hàng B bằng biện pháp xử lý tài sản đảm bảo (hai bên tự thỏa thuận) thu hồi theo quy định của pháp luật là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107351555, do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông N.V.S và bà L.T.T ngày 24/02/2004, tại địa chỉ số 39, phố n, phường M, quận B, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP B đã chia tỉ lệ tài sản đảm bảo theo giá trị hợp đồng thế chấp và phụ lục Hợp đồng thế chấp như sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 39, phố n, phường M, quận B, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông N.V.S và bà L.T.T ngày 24/02/2004, có tỷ lệ là 42%.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6, ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà C.T.H ngày 23/01/2003 có tỉ lệ là 58%.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xác minh tại Cơ quan Thi hành án dân sự được biết:

Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng thi hành xong khoản: Công ty TNHH AH thanh toán nợ gốc số tiền 7.000.000.000 đồng cho Ngân hàng B bằng biện

pháp xử lý tài sản đảm bảo (hai bên tự thỏa thuận) thu hồi theo quy định của pháp luật là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107351555, hồ sơ gốc số 1026.2004.QĐUB/2701.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông N.V.S và bà L.T.T ngày 24/02/2004, tại địa chỉ số 39, phố n, phường M, quận B, thành phố Hà Nội có vị trí thửa đất số 28, tờ bản đồ số 5I-I-10.

Cơ quan thi hành án dân sự quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2018 để thi hành án phần còn lại (theo quyết định uỷ thác số 179/QĐ-CCTHADS ngày 9/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng). Cụ thể: nợ gốc: 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), nợ lãi là 8.223.765.136 đồng, phạt chậm trả là 720.773.418 đồng. Tổng số tiền là 16.944.538.554 đồng. Qua xác minh Công ty AH chưa có điều kiện thi hành án. Do vậy ngày 11/12/2018 Cơ quan thi hành án dân sự quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS chưa có điều kiện đối với Công ty TNHH AH.

Cơ quan thi hành án dân sự quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 75/QĐ-CCTHADS ngày 27/8/2018 đối với khoản án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty AH phải nộp là 131.944.000 đồng (theo quyết định uỷ thác số 178/QĐ-CCTHADS ngày 9/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng). Qua xác minh Công ty AH chưa có điều kiện thi hành án, ngày 27/9/2018 Cơ quan thi hành án dân sự quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 51/QĐ-CCTHADS chưa có điều kiện đối với Công ty TNHH AH.

Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xác minh thu thập tài liệu để xác định mốc giới phần đất ở là 180m² và phần đất vườn liền kề là 14,3m² của thửa đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107410900 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 cho bà C.T.H tại địa chỉ số 6, ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Sau khi thu thập các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Hoàng Mai, cơ quan cấp giấy không xác định mốc giới giữa 180 m² đất ở, 14,3 m² đất vườn liền kề.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2021/KDTMST ngày 10/11/2021 xét xử sơ thẩm (lần 2), Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009 tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Phụ lục ngày 24/12/2009, Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010 và Phụ lục 03 ngày 15/3/2011 được ký kết giữa bà C.T.H và Ngân hàng TMCP B, Công ty TNHH AH có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Công ty TNHH AH phải tiếp tục thực hiện trả nợ số tiền được ghi trong bản án sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 09/5/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai và bản án phúc thẩm số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, theo các quyết định thi hành án dân sự cho Ngân hàng TMCP B.

Trong trường hợp Công ty TNHH AH không trả được nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là tài sản thế chấp quyền sử dụng đất là 180m² và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà bê tông 02 tầng diện tích xây dựng là 36m², tổng diện tích sử dụng là 48,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107410900, hồ sơ gốc số 674.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 cho bà C.T.H, có vị trí thửa đất số 38, tờ bản đồ số 5H-IV-4 tại địa chỉ số 6, ngõ 281, ngách 65 đường T, phường T, quận H, HN để thu hồi nợ;

3. Đối với tài sản là: 01 căn nhà 04 tầng diện tích là 30m² (thực tế xây dựng 25,1m², sân trước nhà 4 tầng có diện tích 6,4m²) thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn Tường và bà H.T.H.N, trên thửa đất số thửa đất số 38, tờ bản đồ số 5H-IV-4, tại địa chỉ số 6, ngõ 281, ngách 65 đường T, phường T, quận H, Hà Nội khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp là bà C.T.H với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là chị H.T.H.N, Anh N.T.T được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất. 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 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.

4. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị H.T.H.N về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba” số công chứng 1161.09 ngày 21/1/2009 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh TL, Công ty AH và bà C.T.H là vô hiệu.

5. Giành quyền khởi kiện cho anh H.T và chị Đ.T.N (vợ anh H.T về việc đóng góp công sức trong việc xây dựng 01 nhà bê tông 02 tầng diện tích xây dựng là 36m², tổng diện tích sử dụng là 48,2 m² thành một vụ án khác.

6. Về án phí: Chị H.T.H.N, phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009471 ngày 06/03/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, chị Hằng còn phải nộp tiếp 1.700.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn quyết định quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, 22/11/2021 anh H.T nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Hợp đồng thế chấp là vô hiệu bởi theo quyết định giám đốc thẩm phần diện tích đất vườn 14,3m² và nhà 04 tầng của chị H.T.H.N không được đưa vào thế chấp

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

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

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

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

Xét nội dung kháng cáo: Về nguồn gốc thửa đất thế chấp thuộc sở hữu và sử dụng của bà C.T.H và chồng là ông H.V.Đ (đã chết) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003. Ngày 13/01/2009 những người thừa kế của ông H.V.Đ (bà C.T.H, anh H.T, chị H.T.H.N) đã lập văn bản chia di sản thừa kế, theo đó anh H.T, chị H.T.H.N đồng ý nhường toàn bộ di sản thừa kế anh chị được hưởng cho bà C.T.H, bà C.T.H được toàn quyền sang tên trước bạ và sử dụng, sở hữu đối với bất động sản tại địa chỉ nêu trên.

Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết ngày 21/1/2009 đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số M11011003/HĐHMTD-LVB và 09 khế ước nhận nợ, Sau đó, các bên đã ký kết 03 phụ lục của hợp đồng thế chấp nội dung thỏa thuận về việc thay đổi giá trị tài sản thế chấp.

Về nội dung, theo Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng kèm theo, bà C.T.H tự nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 180m² và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà bê tông 02 tầng. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất bà C.T.H thế chấp có diện tích 194,3m² gồm 180m² đất ở và 14,3m² đất vườn, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh mốc giới đất vườn và đất ở nhưng không xác định được. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngoài nhà 02 tầng thế chấp còn 01 nhà 04 tầng thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn Tường và chị H.T.H.N.

Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND quận Hoàng Mai, Hà Nội ngày 29/10/2010. Do đó, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực phù hợp với quy định tại Điều 323, 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 9, Điều 12 Nghị định 163/ND-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

Bản án sơ thẩm tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản 180m² đất ở nhưng chưa tuyên phần đất vườn 14,3m² là đất trống là chưa phù hợp. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Điều 325 BLDS 2015; Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326 /30.12.2016 của UBTVQH quy định về án phí:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông H.T
- Sửa bản án KDTM sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai về cách tuyên.
- Người kháng cáo phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên toà được mở lần thứ hai, Toà án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đối với người không kháng cáo được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Toà án tiến hành xét xử vụ án. Vì vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của anh H.T – HĐXX thấy rằng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0107410900 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 đứng tên bà C.T.H (chồng là H.V.Đ đã chết), Mục II chi tiết thực trạng nhà ở, đất ở như sau:

- Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng 48,2m², diện tích xây dựng 36m². Kết cấu nhà bê tông, số tầng 02
- Đất ở: Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5H-IV-4, diện tích 180m², sử dụng riêng 180m², sử dụng chung: 0m².
- Sơ đồ đất: tổng diện tích thửa đất 194,3m² có 180m² đất ở được cấp Giấy chứng nhận, 14,3m² đất vườn liền kề.

Như vậy đất vườn 14,3 m² ghi trong Giấy chứng nhận liền kề với đất ở thuộc khuôn viên của thửa đất số 38 tờ bản đồ 5H-IV-4 và cơ quan cấp giấy cũng không xác định vị trí đất vườn ở chỗ nào của thửa đất.

Ngày 13/01/2009 bà C.T.H đã nhận tặng cho toàn bộ di sản thừa kế của những người được hưởng thừa kế của ông H.V.Đ là anh H.T và chị H.T.H.N đối với phần nhà đất nêu trên theo văn bản phân chia di sản thừa kế số 081014, quyền số 10/VBTK tại Văn phòng công chứng Việt. Ngày 15/01/2009 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã chứng nhận sang tên toàn bộ nhà đất cho bà C.T.H.

Ngày 21/1/2009 các bên gồm: Ngân hàng B (bên nhận thế chấp), Công ty TNHH AH (bên vay) và bà C.T.H (bên thế chấp) đã ký hợp đồng thế chấp số 1161.09 tại Phòng công chứng số 1, thành phố Hà Nội. Các bên thoả thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được mô tả chi tiết như đã ghi tại phần nhà ở, đất ở (trang 1) của Giấy chứng nhận số 0107410900 đảm bảo cho việc thực hiện tất cả các nghĩa vụ của bên vay vốn với Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh... với số tiền cao nhất là 1.839.600.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Ngày 22/01/2009 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã chứng nhận thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hợp đồng thế chấp số 1161.09 nêu trên.

Như vậy việc thế chấp các bên thoả thuận thế chấp nhà 02 tầng và 180m² đất ở, không thế chấp đất vườn liền kề.

Ngày 24/12/2009, 17/5/2010, 15/3/2011 các bên lập phụ lục hợp đồng thế chấp nâng nghĩa vụ bảo đảm với số tiền vay cao nhất 9.135.000.000 đồng. Tất cả các Hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp bà C.T.H ký tên, điểm chỉ và ghi tôi đã đọc và đồng ý dưới sự chứng kiến của công chứng viên Phòng công chứng số 1 thành phố

Hà Nội. Như vậy không thể cho rằng ngân hàng và Công ty AH đã tự nâng không giá trị tài sản để cho vay như ý kiến của anh H.T trình bày.

Đối với tài sản gắn liền với đất: Tại thời điểm thế chấp theo biên bản định giá của Ngân hàng ngày 14/5/2010 chỉ mô tả trên đất có nhà bê tông 02 tầng, diện tích xây dựng 36m² được xây dựng từ lâu.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 25/01/2018 của Toà án nhân dân quận Hoàng Mai thể hiện trên diện tích đất của bà C.T.H được cấp Giấy chứng nhận có 02 khối nhà: 01 nhà bê tông 2 tầng xây năm 1992 và 01 nhà bê tông 04 tầng xây dựng năm 2004. Phần nhà 02 tầng đã thế chấp cho Ngân hàng, nhà 04 tầng hiện do gia đình chị H.T.H.N, anh N.T.T sử dụng. Nhà 04 tầng không được mô tả trong biên bản định giá của Ngân hàng và cũng không thoả thuận thế chấp vì trong Giấy chứng nhận không chứng nhận quyền sở hữu. Tuy nhiên theo quy định tại Nghị định 11/2012 và án lệ số 11/2017 thì tài sản này tuy các bên không thoả thuận thế chấp nhưng vẫn được xử lý khi thi hành án. Đối với chủ sở hữu nhà không đồng thời là chủ sử dụng đất, cần dành quyền ưu tiên cho chủ sở hữu nhà đó nếu họ có nhu cầu mua. Trường hợp không mua thì Ngân hàng phải thanh toán lại giá trị xây dựng nhà tại thời điểm Thi hành án.

Đối với phần diện tích đất ở 180m² đã thế chấp, còn diện tích đất vườn 14,3m² không thế chấp: Ở đây khi thế chấp các bên xác định tài sản thế chấp được mô tả theo Giấy chứng nhận số 0107410900. Diện tích đất vườn nằm trong khuôn viên thửa đất và cũng không được xác định vị trí cụ thể. Diện tích đất vườn tuy không thế chấp nhưng không thể thực hiện tách thửa được bởi theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội quy định diện tích đất được tách thửa phải đảm bảo điều kiện không nhỏ hơn 30m² đối với khu vực các phường, thị trấn... nên cơ quan có thẩm quyền cũng không thể cấp Giấy chứng nhận cho riêng diện tích đất vườn được. Do đó phần diện tích đất vườn 14,3m² không thể tách rời khỏi diện tích thế chấp thì khi xử lý tài sản thế chấp sẽ được xử lý toàn bộ thửa đất (194,3m²) và thanh toán lại giá trị phần diện tích 14,3 m² cho bên thế chấp theo giá đất vườn tại thời điểm thi hành án.

Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp được các bên ký kết tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở cho rằng Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Bà C.T.H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Vụ án này được xét xử lại theo Quyết định Giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 18/1/2017 của Toà án nhân dân Cấp cao và cơ quan Thi hành án đã thi hành xong một phần bản án số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/9/2013 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội (phần đã có hiệu lực pháp luật). Ngày 3/10/2018 Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai đã ra quyết định thi hành án số 01.KTTĐ/QĐ-CCTHADS (thi hành phần còn lại) theo quyết định uỷ thác số 179/QĐ-CCTHADS ngày 9/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. Khoản phải thi hành: Công ty TNHH AH phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ theo hợp đồng hạn mức tín dụng số M11011003/HĐHMTD-LVB ngày 04/3/2011 và các khế ước nhận nợ kèm theo. Cụ thể nợ gốc: 8.000.000.000 đồng, nợ lãi: 8.223.765.136 đồng, phạt chậm trả: 720.773.418 đồng. Tổng cộng: 16.944.538.554 đồng.

Theo hợp đồng thế chấp số 1161.09 bà C.T.H đồng ý đem tài sản nhà, đất bảo đảm với số tiền vay cao nhất 9.135.000.000 đồng (nợ gốc) và lãi theo quy định của Ngân hàng. Đến nay Công ty TNHH AH còn nợ 8.000.000.000 đồng (nợ gốc) nên trường hợp Công ty không trả được nợ thì bà C.T.H phải thực hiện nghĩa vụ thay Công ty AH tương ứng số nợ gốc 08 tỷ đồng và lãi phát sinh của số tiền nợ gốc này.

Khi xử lý tài sản bảo đảm của bà C.T.H, án sơ thẩm chỉ tuyên xử lý phần diện tích đất ở 180m² (đã thế chấp), không xử lý đất vườn, trong khi không xác định phần đất vườn ở chỗ nào dẫn đến cơ quan Thi hành án không thực hiện được. Do đó cần sửa án sơ thẩm theo hướng xử lý toàn bộ diện tích thửa đất và thanh toán giá trị đất vườn cho bên thế chấp. Các thừa kế của ông H.V.Đ có quyền đòi kỹ phần của mình được hưởng bằng giá trị trong phần diện tích 14,3m² đất vườn đối với bà C.T.H bằng vụ án dân sự khác.

Án phí yêu cầu độc lập 2.000.000 đồng án sơ thẩm tuyên chi H.T.H.N phải chịu do không chấp nhận Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tuy nhiên yêu cầu độc lập của chi H.T.H.N là án phí dân sự không có giá ngạch nên mức án phí là 300.000 đồng (không phải 2.000.000 đồng). Do đó cần sửa phần án phí này.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của anh H.T không được HĐXX chấp nhận nên anh H.T phải chịu án phí KDTM phúc thẩm;

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ điểm a khoản 1 điều 39, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

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

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

Căn cứ án lệ số 11/2017/AL;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh H.T.

Sửa bản án KDTM sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội về cách tuyên.

1. Xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009 tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Phụ lục ngày 24/12/2009, Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010 và Phụ lục 03 ngày 15/3/2011 được ký kết giữa bà C.T.H và Ngân hàng TMCP B, Công ty TNHH AH có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Công ty TNHH AH phải tiếp tục trả Ngân hàng TMCP B khoản nợ còn lại theo hợp đồng tín dụng hạn mức số M11011003/HĐHMTD-LVB ngày 04/3/2011 và các khế ước nhận nợ kèm theo đã được xác định tại bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 60/2013/KDTM-PT ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà

Nội và quyết định Thi hành án số 01.KTTĐ-CCTHADS ngày 03/10/2018; quyết định thi hành án số 75.KTCD/QĐ-CCTHADS ngày 27/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

3. Trường hợp Công ty TNHH AH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5H-IV-4 địa chỉ tổ 11 phường Tương Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (nay là số 6 ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107410900 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/01/2003 mang tên bà C.T.H (chồng là H.V.Đ đã chết). Ngày 15/01/2009 được sang tên bà C.T.H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số công chứng 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009, Phụ lục ngày 24/12/2009, Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010 và Phụ lục 03 ngày 15/3/2011 được ký kết giữa bà C.T.H, Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH AH tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội. *Nghĩa vụ trả nợ gồm: nợ gốc: 8.000.000.000 đồng và lãi + phạt chậm trả phát sinh của số tiền này.*

Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán cho bà C.T.H 14,3m² theo giá trị đất vườn tại thời điểm thi hành án.

Khi xử lý tài sản thế chấp, chị H.T.H.N và anh N.T.T có quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất (trên có nhà 04 tầng và phía sân trước nhà 04 tầng diện tích 6,4m²) thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5H-IV-4 địa chỉ tổ 11 phường Tương Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (nay là số 6 ngõ 281 ngách 65 đường T, phường T, quận H, Hà Nội). Trường hợp anh chị không mua thì số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị ngôi nhà 04 tầng cho chị H.T.H.N và anh N.T.T. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H.T.H.N về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1161.09 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 21/01/2009, Phụ lục ngày 24/12/2009, Phụ lục số 02 ngày 17/5/2010 và Phụ lục 03 ngày 15/3/2011 được ký kết giữa bà C.T.H, Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH AH tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

5. Dành quyền khởi kiện cho những người thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn Đức đối với bà C.T.H bằng giá trị đối với kỷ phần được hưởng trong phần diện tích 14,3 m² đất vườn bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

6. Về án phí:

Anh H.T phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0049610 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Chị H.T.H.N phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2015/0009471 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- VKSND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh