

Bản án số: 311/2023/DS-PT

Ngày: 04 - 7 - 2023

V/v Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp; Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu.

**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 Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Trần Thị Thu Nam

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên chính

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2023/TLPT-DS ngày 13/4/2023 về việc "Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp; Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu."

Do bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận TT10, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2023/QĐ-PT ngày 08/6/2023 giữa các đương sự:

I. Những người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn: Ông NVC1, sinh năm 1949; *Có mặt.*

Cư trú tại: Thôn TTO13, xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ngân hàng TMCPKTVN3 (viết tắt là T3)

Trụ sở: số 6 phố QT22, phường THĐ23, quận HK24, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HHA4- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà PTN5- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định số 0267/2023/QĐ-HĐQT ngày 10/4/2023).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà HTTT6, ông BCT7, ông NTH8, bà NTN9 – Chuyên viên xử lý nợ (Giấy uỷ quyền số 575-03/2023/UQ-TCB ngày 30/6/2023). Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, Toà nhà Văn phòng T3, số 119 TDH25, phường TH26, quận CG27, thành phố Hà Nội. Ông H8 và bà N9 vắng mặt; bà T6 và ông T7 có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTC11-Chủ tịch huyện

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NVC12-Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT10. Theo Giấy ủy quyền số 1477/GUQ-UBND ngày 26/7/2022. *Vắng mặt.*

2- UBND xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông VHS14 - chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông LQH15-Phó chủ tịch UBND xã và ông VVC16-Công chức Tư pháp - Hộ tịch. *Vắng mặt.*

3- Anh NVG17, sinh năm 1984; *Vắng mặt.*

4- Chị NTH18, sinh năm 1985; *Vắng mặt.*

5- Bà VTS19, sinh năm 1956; *Vắng mặt.*

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NVC2, sinh năm 1954, đã chết năm 2020:

6- Anh NVG17, sinh năm 1984; *Vắng mặt.*

7- Bà VTS19, sinh năm 1956; *Vắng mặt.*

8- Anh NVV20, sinh năm 1981; *Vắng mặt.*

9- Anh NVB21, sinh năm 1983; *Vắng mặt.*

Đều trú tại: Đội 4, xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bị đơn là Ngân hàng TMCPKTVN3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/6/2020 và tại các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông NVC1 trình bày:

Ông có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m² tại thôn TTO13, xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện TT10 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên NVC1. Nguồn gốc thửa đất là năm 1977, ông C1 mua của ông NĐQ28, bằng tiền riêng của ông. Ông C1 không vay tiền, hay bảo đảm khoản vay của ai tại ngân hàng TMCPKTVN3 vì vậy ông không thể chấp tài sản trên của ông cho ngân hàng. Thời gian đầu ông không biết tài sản của ông đã được thế chấp cho ngân hàng TMCPKTVN3 để đảm bảo khoản vay của anh NVG17 và chị NTH18, chỉ đến khi ngân hàng TMCPKTVN3 xuống yêu cầu ông bàn giao tài sản của mình để trả nợ cho khoản vay của anh G17, chị H18, ông mới biết. Vì vậy ông đã làm đơn đến UBND xã TTO13 để được giải quyết, thì khi đó được UBND xã TTO13 cho biết, UBND xã đã giao nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông NVC2 (có vợ là bà VTS19). Sau đó, vợ chồng ông C2, bà S19 thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCPKTVN3 để bảo đảm cho khoản vay 2.000.000.000 đồng

của con trai là anh NVG17 và vợ là chị NTH18. Thời điểm này là ngày 10/3/2012, khi Ngân hàng TMCPKTVN3 đưa yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp cho ông đã biết là có sự nhầm lẫn về tài sản thế chấp. Khi đó Ngân hàng đã lập biên bản xác nhận trách nhiệm sẽ làm việc với ông Nguyễn Văn Chung và bà VTS19 và UBND xã TTO13 giải quyết vụ việc. Tuy nhiên Ngân hàng vẫn không giải quyết, để vụ việc kéo dài đến hôm nay.

Tài sản trên đất của ông khi đó có ngôi nhà 2 tầng một tum, một ngôi nhà ngói 2 gian cổ và 3 gian nhà cấp 4 con gái ông ở (ông vừa phá dỡ 2 gian ngôi nhà cổ và hiện xây thành nhà 3 tầng, mỗi tầng 80m²).

Bản thân ông cũng đã làm đơn tố cáo gửi công an huyện TT10, công an huyện có thông báo trả lời ông về việc vụ án không đủ yếu tố cấu thành tội phạm hướng dẫn ông về UBND huyện TT10, UBND xã TTO13 để yêu cầu giải quyết. Thực hiện hướng dẫn ông đã làm đơn đến UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 nhưng vẫn không được giải quyết. Hơn 10 năm qua ông đã có đơn nhiều lần đến các cơ quan trên nhưng vẫn không được giải quyết. Nay, ông khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký ngày 06/12/2010 giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 và ông NVC2, bà VTS19. Buộc Ngân hàng TMCPKTVN3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Bị đơn ngân hàng TMCPKTVN3 do bà HTTT6 làm đại diện trình bày:
Ngân hàng TMCPKTVN3 (gọi tắt là ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 với anh NVG17 và chị NTH18 với nội dung: Ngân hàng cho anh G17, chị H18 vay 2 tỷ đồng, với thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên với mục đích vay là mua nhà. Lãi suất thỏa thuận là lãi suất linh hoạt (lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên đến ngày 31/3/2011 là 17,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm vay của lãi suất).

Để đảm bảo khoản vay này của anh G17 và chị H18 thì vợ chồng ông NVC2, bà VTS19 đã thế chấp tài sản của ông bà là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30 diện tích 331m² tại xã TTO13, TT10, Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 cho ông NVC1. Hợp đồng chế này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp tài sản thì có xuống kiểm tra tài sản thế chấp và cùng bên thế chấp lập biên bản kiểm tra định giá tài sản bảo đảm

nhưng tại biên bản không nêu các tài sản trên đất chỉ có định giá mỗi quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng, anh G17, chị H18 đã thanh toán cho ngân hàng 111.110.000đ tiền gốc và 335.370.206đ tiền lãi. Đến ngày 19/9/2022 anh G17, chị H18 còn nợ ngân hàng 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ. Tổng cộng là 5.756.337.135đ.

Khi anh G17, chị H18 vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng, thì chi nhánh Hội Sở xử lý, chưa chuyển hồ sơ nên ngân hàng không nắm được khi đó có biết về việc nhảm lẫn tài sản thế chấp không nhưng đến năm 2021, ngân hàng có văn bản gửi UBND xã TTO13, TT10, Hà Nội thì nhận được công văn trả lời tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông C1 có vợ là bà LTH29. Khi ngân hàng xuống làm việc thì ông NVC2 (có vợ là bà VTS19) đã chết.

Nay ông NVC1 khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số ký ngày 06/12/2010 giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 và ông NVC2, bà VTS19. Buộc Ngân hàng TMCPKTVN3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ngân hàng đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng có yêu cầu độc lập: Buộc anh G17, chị H18 phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 19/9/2022 là 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ. Tổng cộng là 5.756.337.135đ và lãi phát sinh kể từ ngày 15/6/2022 theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ngân hàng và anh G17 chị H18 cho đến khi anh G17, chị H18 thanh toán hết cho ngân hàng. Trong trường hợp anh G17 và chị H18 không trả hoặc trả không đủ số nợ trên mà hợp đồng chế chấp giữa ngân hàng và ông C2, bà S19 vô hiệu thì bà S19 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C2 cùng UBND xã TTO13 và UBND huyện TT10 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ngân hàng số tiền tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm của ông C2, bà S19 phát sinh theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Lý do, vì tại kết luận nội dung tố cáo của công dân số 1766 ngày 24/8/2020 của UBND huyện TT10 kết luận: "UBND xã TTO13 do thiếu sót không kiểm tra thông tin chủ sử dụng đất, đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NVC1 vợ là bà LTH29 cho ông NVC2 vợ là bà VTS19. UBND xã TTO13 sau khi tiếp nhận đơn của công dân đã không mời các bên có liên quan đến làm việc, không ban hành văn bản trả lời công dân theo quy định, trách nhiệm thuộc về chủ tịch UBND xã TTO13 thời điểm năm 2011 đến nay. Kiểm điểm trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan trong việc trả nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NVC1 cho người khác". UBND huyện TT10 là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên Ngân hàng đề nghị UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ngân hàng do đã có hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ trong quản lý hành chính.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh NVG17, chị NTH18 trình bày: Anh chị xác nhận lời trình bày của ngân hàng về việc vợ chồng anh chị có ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn với ngân hàng cũng như nội dung hợp đồng tín dụng trung dài hạn. Vợ chồng anh chị được ngân hàng cho vay 2 tỷ đồng như ngân hàng trình bày và để đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh chị, bố mẹ anh G17 là ông NVC2 và bà VTS19 có thể chấp tài sản như ngân hàng trình bày. Khi ngân hàng kiểm tra tài sản thế chấp làm việc trực tiếp với bố anh là ông NVC2 chứ không làm việc với anh. Anh chị xác nhận đã trả được cho ngân hàng tiền gốc, tiền lãi như đại diện ngân hàng trình bày. Sau do anh chị làm ăn thua lỗ nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng. Khi vợ chồng anh chị vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng thì chưa khi nào ngân hàng gặp anh chị để yêu cầu trả nợ và giải quyết đối với tài sản thế chấp do vậy anh chị hoàn toàn không biết việc bố mẹ anh chị đã có nhậm lẫn tài sản thế chấp với ngân hàng. Chỉ đến khi ông NVC1 khởi kiện, anh chị được triệu tập đến Tòa, anh chị mới biết. Việc bố mẹ anh G17 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất thế chấp cho ngân hàng như thế nào anh chị cũng không biết.

Bố anh G17 là ông NVC2 chết năm 2020. Bố mẹ anh có 3 người con là NVV20, NVB21, và NVG17. Ngoài ra bố mẹ anh không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Nay ngân hàng khởi kiện đối với vợ chồng anh chị, anh chị xác nhận đến ngày 19/9/2022, vợ chồng anh chị còn nợ ngân hàng số tiền 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ. Tổng cộng là 5.756.337.135đ. Do vợ chồng anh chị kinh tế khó khăn, đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ số tiền lãi cho vợ chồng anh chị, số tiền nợ gốc cho vợ chồng anh chị xin được trả dần trong thời gian dài.

- Bà VTS19 trình bày: bà là vợ ông NVC2. Gia đình bà có thửa đất ở Đội 4, TTO13, TT10, Hà Nội được UBND huyện TT10 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là sổ đỏ) năm 2003. Khi UBND xã TTO13 giao sổ đỏ thì ông NVC2, chồng bà đi nhận, bản thân bà không có tên trên sổ đỏ nên bà không đi nhận và cũng không biết sổ đỏ như thế nào. Khoảng năm 2010, ông C2 đưa bà đến ngân hàng để ký giấy tờ, bản thân bà lúc đó không biết ông C2 bảo bà ký giấy tờ gì, chỉ biết là ký cho con bà. Sau này bà mới biết là bà và ông C2 ký thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh NVG17 và chị NTH18 tại ngân hàng. Sau này có việc nhậm lẫn sổ, bà chưa bao giờ được xã, huyện gọi ra để làm việc về vấn đề này. Mọi việc liên quan, toàn ông C2 đứng ra giải quyết. Ông C2 chết năm 2020. Ông bà có ba người con là NVV20, NVB21, NVG17. Nay ông C1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với ngân hàng, ngân hàng có yêu cầu độc lập đối với anh NVG17, chị NTH18 trả nợ, nếu anh G17 chị H18 không trả được thì bà phải có trách nhiệm liên đới, đề nghị Tòa căn cứ pháp luật giải quyết.

Do bà tuổi cao bệnh tật nhiều đi lại khó khăn xin được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- UBND xã TTO13 do bà TBN30 đại diện ủy quyền trình bày:

Theo hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ (Bản đồ đo năm 1986 và Sổ địa chính lập năm 1994): Thửa đất số 243, tờ bản đồ số 06, diện tích 308m²; Chủ sử dụng: NVC1 (có vợ là bà LTH29), nguồn gốc thửa đất: Mua của ông Q28 1977, loại đất: thổ cư, mục đích sử dụng: đất ở. Thửa đất trên đã được UBND huyện TT10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1994, số phát hành D0196209, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00984 QSDĐ/50/23, mục đích sử dụng: thổ cư, thời hạn sử dụng: lâu dài, mang tên ông NVC1.

Theo bản đồ năm 1994: là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m², đã được UBND huyện TT10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2003, số phát hành S196523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00008 QSDĐ/820/H, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, mang tên ông NVC1.

Tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, Giấy chứng nhận không thể hiện năm sinh, số CMND của người sử dụng đất và tên của người đồng sử dụng.

Thửa đất trên đã thực hiện đăng ký biến động thế chấp và xóa chấp tại ngân hàng từ năm 2007 - 2009.

Tại thời điểm năm 2004, khi UBND xã TTO13 tiến hành trả Giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân, ông NVC2 và vợ là bà VTS19 có 02 thửa đất:

+ Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 đã được UBND huyện TT10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2004, số phát hành D915160, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00253 QSDĐ/1154-H, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, mang tên ông NVC2.

+ Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 đã được UBND huyện TT10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2004, số phát hành Đ 902117, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, mang tên ông NVC2.

- Tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất trên, Giấy chứng nhận không thể hiện năm sinh, số CMND của người sử dụng đất và tên của người đồng sử dụng.

- 02 thửa đất trên của hộ ông C2 đã thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất.

Thời điểm năm 2004, UBND huyện chưa có bộ phận một cửa tiếp nhận và trả hồ sơ hành chính, Giấy CNQSD đất của công dân đều được trả cho UBND xã tiếp nhận và UBND xã tổ chức trả cho công dân tại UBND xã. Thời điểm này, đều do cán bộ địa chính xã mời công dân đến trả Giấy CNQSD đất tại UBND xã. Cán bộ địa chính xã thời đó là ông VVH31 đã mời công dân đến để trả Giấy chứng nhận theo quy trình tại UBND xã. Qua xác minh và căn cứ sổ địa chính lưu tại xã:

Ông NVC2 (vợ là VTS19) có 02 thửa đất nêu ở trên. Tuy nhiên trong sổ địa chính, cán bộ vào sổ ghi chép thông tin đối với 03 Giấy chứng nhận đều ghi tên chủ sử dụng là ông NVC2 và vợ là bà VTS19. Trong sổ địa chính thể hiện: chữ ký người nhận Giấy chứng nhận khác nhau.

Mặt khác, ông NVC2 (vợ là bà VTS19) có 02 thửa đất đã được UBND huyện TT10 cấp Giấy CNQSD đất, sau khi nhận được 03 Giấy CNQSD đất mang tên NVC2 đã không trung thực vẫn nhận Giấy chứng nhận không trao đổi, báo với cán bộ Địa chính ngay khi nhận được Giấy chứng nhận đồng thời cũng không liên hệ với UBND xã để trả lại Giấy CNQSD đất đã nhận nhầm.

UBND xã TTO13 nhận được Công văn của Ngân hàng TMCPKTVN3, ngày 02/12/2011 đề nghị triệu tập hai hộ gia đình ông NVC, thường trú tại đội 4, xã TTO13, TT10, Hà Nội để giải quyết vấn đề sổ đỏ thế chấp tại ngân hàng.

- Ngày 07/11/2012, ông NVC1 (vợ là LTH29) có đơn về việc chưa được nhận Giấy CNQSD đất do UBND huyện TT10 cấp cho gia đình tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m².

- Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại xã, ngày 10/4/2012 và ngày 15/6/2012, UBND xã đã tổ chức buổi làm việc giữa hai gia đình ông NVC1 (vợ là LTH29), ông NVC2 (vợ là VTS19) và đại diện ngân hàng T3 để làm việc và xác minh về việc trả nhầm Giấy CNQSD đất:

+ Tại buổi làm việc ngày 10/4/2012 của UBND xã TTO13, ông NVC2 (vợ là VTS19) trình bày năm 2004 được UBND xã TTO13 trả cho 03 Giấy CNQSD đất (trả thành 3 đợt), dù đã biết có sự nhầm lẫn UBND xã trả nhầm 01 Giấy CNQSD đất cho mình, tuy nhiên ông NVC2 đã không chủ động liên hệ UBND xã để trả lại Giấy CNQSD đất, mặt khác lại ủy quyền cho con trai là ông NVG17 được thế chấp vay vốn tại ngân hàng đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m². Đến năm 2011, đầu năm 2012, do không có khả năng thanh toán nợ, do đó ngân hàng T3 đã liên hệ và xác minh tại địa phương đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m² và phát hiện sự nhầm lẫn nêu trên.

+ Tại buổi làm việc ngày 15/6/2012 của UBND xã TTO13, ông NVC2 (vợ là VTS19) và đại diện ngân hàng T3 đã thống nhất về hướng giải quyết thanh toán nợ để nhận lại Giấy CNQSD đất của gia đình ông NVC1 (vợ là LTH29) đã thế chấp cho ngân hàng.

- Ngày 6/7/2012, ông NVC1 (vợ là LTH29) đã có đơn gửi cơ quan Công an huyện TT10 tố cáo hành vi của gia đình ông NVC2 (vợ là VTS19) có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt Giấy CNQSD đất. Ngày 27/8/2012, Công an huyện TT10 có Văn bản số 918/CATT (ĐTKT) về việc trả lời đơn của ông NVC1 với nội dung: Giấy CNQSD đất của ông NVC1 (H29) là do UBND xã TTO13 trả nhầm cho ông NVC2 (S19) do vậy không có dấu hiệu của tội phạm hình sự và đề nghị ông C1 liên hệ UBND xã TTO13 để được giải quyết theo thẩm quyền.

- Đến ngày 19/01/2013, gia đình ông NVC2 (vợ là VTS19) và ngân hàng T3 vẫn chưa đi đến thống nhất về việc xử lý Giấy CNQSD đất của ông NVC1 (vợ là LTH29), do vậy UBND xã TTO13 đã có Văn bản số 06/UBND-ĐC về việc phối hợp giải quyết vụ việc liên quan đến thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m² tại xã TTO13, đề nghị ngân hàng TMCPKTVN3 bàn giao lại Giấy CNQSD đất cho ông NVC1 (vợ là LTH29) trước ngày 28/02/2013. Ngày 24/01/2013, ngân hàng T3 có Văn bản số 485/2013/CV-AMC v/v trả lời CV số 06/UBND-ĐC ngày 19/01/2013 của UBND xã TTO13 trong đó có nội dung: sau ngày 28/01/2013, nếu gia đình ông NVC2 (vợ là VTS19) không thực hiện được thỏa thuận với ngân hàng, ngân hàng sẽ đưa vụ việc ra các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết; Sau khi có quyết định chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ngân hàng sẽ tiến hành giải quyết các vấn đề liên quan đến Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m².

- Năm 2019, ngân hàng T3 có gửi UBND xã thông báo số: 001434/2019/TB-AMC ngày 17/6/2019 về việc thu giữ tài sản bảo đảm; Biên bản niêm yết công khai Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm. UBND xã không thực hiện việc công khai thông báo trên và đã có giấy mời gửi ngân hàng T3 về làm việc để thống nhất liên quan đến việc thu giữ Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m² nêu trên. Tuy nhiên ngân hàng T3 không liên hệ với UBND xã để giải quyết theo giấy mời của UBND xã. Phía gia đình ông NVC2 (vợ là VTS19) không có bất cứ liên hệ gì về UBND xã đối với vụ việc trên.

Nay có việc ông NVC1 khởi kiện đối với Ngân hàng TMCPKTVN3 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản. Ngân hàng có yêu cầu độc lập, yêu cầu UBND xã TTO13 và UBND huyện TT10 liên đới bồi thường, UBND xã TTO13 không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng bởi việc Ngân hàng TMCPKTVN3 cho anh NVG17 và chị NTH18 vay vốn, vợ chồng ông NVC2 (vợ VTS19) bảo lãnh cho khoản vay bằng tài sản là quyền sử dụng đất của mình. Nhưng không xác minh thực tế vị trí thửa đất hoặc xác minh không chính xác vị trí thửa đất (thửa đất của ông C1 và bà H29 có vị trí hình thể khác biệt so với 2 thửa đất của ông C2 và bà S19) và không kiểm tra tài sản trên đất là lỗi của cán bộ thẩm định thuộc ngân hàng phải chịu trách nhiệm. Việc cho vay và thế chấp tài sản trên UBND xã không được biết và không có chữ ký, dấu xác nhận của UBND xã, vì vậy UBND xã không có trách nhiệm bồi thường cho ngân hàng. Vợ, con ông NVC2 (vợ là bà VTS19) biết việc nhận nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải tài sản của mình nhưng vẫn cố tình đem đi thế chấp và tẩu tán tài sản, đề nghị TAND huyện TT10 xem xét.

- UBND huyện TT10 do ông C12 làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Thực hiện Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001 UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và vườn liên kề

khu dân cư nông thôn địa bàn thành phố Hà Nội. UBND xã TTO13 đã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân viết đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m², hệ bản đồ 1994. Tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông NVC2, Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã TTO13 xác nhận về hiện trạng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp khiếu nại về đất đai, không nằm trong quy hoạch, đủ điều kiện để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã đã hoàn thiện hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NVC2 và trình UBND huyện TT10 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện.

Ngày 23/6/2003, UBND huyện TT10 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008 QSDĐ/820-H cho ông NVC1 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m², hệ bản đồ năm 1994 tại xã TTO13. Thực hiện Điều 13 (tổ chức giao giấy chứng nhận) tại Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001 UBND thành phố Hà Nội có quy định cụ thể: Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày UBND huyện hoặc UBND thành phố phê duyệt cấp giấy chứng nhận, UBND xã tiến hành: ...Tổ chức giao giấy nhận cho từng hộ tại UBND xã hoặc từng thôn, vào sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận. Sau khi ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008 QSDĐ/820-H cho ông NVC1 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m², hệ bản đồ năm 1994 tại xã TTO13 về cho UBND xã TTO13 đã tổ chức thực hiện bàn giao theo quy định. Như vậy, việc giao Giấy chứng nhận của ông NVC1 đã được UBND huyện TT10 thực hiện theo đúng quy định tại Điều 13 Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001 UBND thành phố Hà Nội. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông C12 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông NVC2 (vợ là bà S19) là anh NVV20, anh NVB21: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do, không chấp hành nghĩa vụ của đương sự đối với Tòa án theo quy định của pháp luật cũng như không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT10, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVC1 (có vợ là bà LTH29).

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản của ban thứ ba ngày 06/12/2010 giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 với ông NVC2 (có vợ là bà VTS19) đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại xã TTO13, TT10, Hà Nội (bản đồ năm 1994 đã) được UBND huyện TT10 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên NVC1.

Buộc Ngân hàng TMCPKTVN3 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông NVC1 (vợ là bà LTH29).

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCPKTVN3.

Xác nhận đến ngày 19/9/2022, anh NVG17, chị NTH18 còn nợ ngân hàng TMCPKTVN3 số tiền là 5.756.337.135đ. Trong đó 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ.

Buộc anh G17, chị H18 phải trả cho ngân hàng 5.756.337.135đ. Trong đó 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ.

Kể từ ngày 20/09/2022, anh G17, chị H18 phải tiếp tục chịu lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 09/12/2010 đã ký tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

Trường hợp anh NVG17, chị NTH18 không trả, hoặc trả không đủ số tiền nêu trên anh NVG17, bà VTS19 phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu buộc UBND huyện TT10, UBND xã TTO13 phải liên đới bồi thường cho ngân hàng số tiền còn lại anh G17, chị H18 không trả được cho ngân hàng

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 05/10/2022 Ngân hàng TMCPKTVN3: kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT10 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng: Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCPKTVN3 buộc UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho T3. Số tiền bồi thường tương ứng với nghĩa vụ của ông C2, bà S19 đối với T3 phát sinh theo Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn:* đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* giữ yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm liên đới bồi thường của UBND xã TTO13 và UBND huyện TT10 trong hoạt động quản lý hành chính do đã có hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ dẫn đến thiệt hại cho T3 và chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng TMCPKTVN3: Trường hợp anh NVG17 và chị NTH18 không thanh toán được khoản nợ và lãi phát sinh nợ và lãi phát sinh cho T3 thì UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho T3. Số tiền bồi thường tương ứng với nghĩa vụ của ông C2, bà S19 đối với T3 phát sinh theo hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS. Bị đơn kháng cáo đúng hạn, đã nộp tiền dự phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT10, thành phố Hà Nội do không xác định lỗi của những người có liên quan dẫn đến việc hợp đồng thế chấp vô hiệu, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định sai trách nhiệm của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C2 trong việc thực hiện nghĩa vụ của ông C2 để lại trước khi chết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]. Về tố tụng:

Bị đơn có yêu cầu phản tố là Ngân hàng TMCPKTVN3, có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ hai không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[II]. Về nội dung:

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30, diện tích 331m² tại thôn TTO13, xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện TT10 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên NVC1.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất là năm 1977, ông C1 mua của ông NĐQ28, bằng tiền riêng của ông. Ông C1 không vay tiền, hay bảo đảm khoản vay của ai tại ngân hàng TMCPKTVN3 vì vậy ông không thể chấp tài sản trên của ông cho ngân hàng. Thời gian đầu ông không biết tài sản của ông đã được thế chấp cho ngân hàng TMCPKTVN3 để đảm bảo khoản vay của anh NVG17 và chị NTH18, chỉ đến khi ngân hàng TMCPKTVN3 xuống yêu cầu ông bàn giao tài sản của mình để trả nợ cho khoản vay của anh G17, chị H18, ông mới biết. Vì vậy ông đã làm đơn đến

UBND xã TTO13 để được giải quyết, thì khi đó được UBND xã TTO13 cho biết, UBND xã đã giao nhậm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông NVC2 (có vợ là bà VTS19). Sau đó, vợ chồng ông C2, bà S19 thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCPKTVN3 để bảo đảm cho khoản vay 2.000.000.000đ của con trai là anh NVG17 và vợ là chị NTH18. Thời điểm này là ngày 10/3/2012, khi Ngân hàng TMCPKTVN3 đưa yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp cho ông đã biết là có sự nhầm lẫn về tài sản thế chấp. Khi đó Ngân hàng đã lập biên bản xác nhận trách nhiệm sẽ làm việc với ông NVC2 và bà VTS19 và UBND xã TTO13 giải quyết vụ việc. Tuy nhiên Ngân hàng vẫn không giải quyết, để vụ việc kéo dài đến hôm nay.

Tài sản trên đất của ông khi đó có ngôi nhà 2 tầng một tum, một ngôi nhà ngói 2 gian cổ và 3 gian nhà cấp 4 con gái ông ở (ông vừa phá dỡ 2 gian ngôi nhà cổ và hiện xây thành nhà 3 tầng, mỗi tầng 80m²).

Bản thân ông cũng đã làm đơn tố cáo gửi công an huyện TT10, công an huyện có thông báo trả lời ông về việc vụ án không đủ yếu tố cấu thành tội phạm hướng dẫn ông về UBND huyện TT10, UBND xã TTO13 để yêu cầu giải quyết. Thực hiện hướng dẫn ông đã làm đơn đến UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 nhưng vẫn không được giải quyết. Hơn 10 năm qua ông đã có đơn nhiều lần đến các cơ quan trên nhưng vẫn không được giải quyết. Nay, ông khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký ngày 06/12/2010 giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 và ông NVC2, bà VTS19. Buộc Ngân hàng TMCPKTVN3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự cũng như tài liệu có trong hồ sơ vụ án khẳng định giữa ngân hàng T3 và anh G17 chị H18 có ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 để vay 2.000.000.000đ

Để bảo đảm khoản vay của anh G17, chị H18, ngày 06/12/2010, vợ chồng ông NVC2, bà VTS19 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại TTO13, TT10, Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên ông NVC1 với ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông NVC1, bà LTH29 mà không là tài sản của vợ chồng ông NVC2, bà VTS19. Vợ chồng ông C1, bà H29 không vay tài sản, hay thế chấp để đảm bảo khoản vay của bất kỳ ai tại ngân hàng vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 06/12/2010 giữa ngân hàng và ông NVC2, bà VTS19 đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

theo quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005. Căn Cứ Điều 127 BLDS 2005, hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 06/12/2010 giữa ngân hàng và ông NVC2, bà VTS19 là vô hiệu.

Mặt khác tại biên bản định giá tài sản thế chấp của ngân hàng không thể hiện tài sản định giá có các công trình xây dựng trên đất, ngân hàng không có biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản, tại thời điểm kiểm tra hiện trạng cũng không xác định người đang cư trú trên đất trên đất như vậy thể hiện sự thiếu trách của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm khoản vay đã vi phạm quy định của pháp luật về xác định tài sản thế chấp.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại TTO13, TT10, Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên ông NVC1 (có vợ là LTH29) đã được UBND huyện TT10 thực hiện theo đúng Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001 UBND thành phố Hà Nội của ông NVC1 (vợ là LTH29) và buộc ngân hàng phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà H29 là đúng pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu phản tố của T3 về Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với anh NVG17 và chị NTH18:

- Về Hợp đồng tín dụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan anh G17, chị H18 xác nhận: Ngày 09/12/2010, Ngân hàng TMCPKTVN3 (gọi tắt là ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB với anh NVG17 và chị NTH18 với nội dung: Ngân hàng cho anh G17, chị H18 vay 2 tỷ đồng, với thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên với mục đích vay là mua nhà. Lãi suất thỏa thuận là lãi suất linh hoạt (lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên đến ngày 31/3/2011 là 17,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm vay của lãi suất).

Xét hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 và anh NVG17 và chị NTH18 là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên là hợp đồng tín dụng hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Cho đến thời điểm hiện tại các bên đều không có tranh chấp về gốc và lãi cũng như số tiền đã thanh toán. Việc anh G17, chị H18 không trả được nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Ngân hàng TMCPKTVN3 khởi kiện yêu cầu NVG17 và chị NTH18 thanh toán khoản nợ gốc và các khoản lãi

là đúng quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng T3 là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh G17, chị H18 đã thanh toán cho ngân hàng 111.110.000đ tiền gốc và 335.370.206đ tiền lãi. Đến ngày 28/11/2011, anh G17, chị H18 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng. Việc anh G17 chị H18 không trả nợ đúng hạn cho ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo Mục 6.2; 6.3 của Điều 6 hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 và mục 5 khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 09/12/2010.

Do vậy ngân hàng yêu cầu anh G17, chị H18 phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 19/9/2022 là 1.888.890.000đ tiền nợ gốc; lãi trong hạn là 1.984.272.966đ; lãi quá hạn là 1.883.174.169đ. Tổng cộng là 5.756.337.135đ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 471, khoản 1, 5 Điều 474 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Kể từ ngày 20/09/2022, anh G17, chị H18 phải tiếp tục chịu lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 09/12/2010 đã ký tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

- Về tài sản thế chấp:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để đảm bảo khoản vay trên của anh G17 và chị H18 thì vợ chồng ông NVC2, bà VTS19 đã thế chấp tài sản của ông bà là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 30 diện tích 331m² tại xã TTO13, TT10, Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 cho ông NVC1. Hợp đồng chế này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên hợp đồng thế chấp đã bị vô hiệu do vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122, 125 BLDS 2005

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ngân hàng T3 kháng cáo đề nghị trong trường hợp anh G17 và chị H18 không trả hoặc trả không đủ số nợ trên mà hợp đồng chế chấp giữa ngân hàng và ông C2, bà S19 vô hiệu thì bà S19 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chung cùng UBND xã TTO13 và UBND huyện TT10 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ngân hàng số tiền tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm của ông C2, bà S19 phát sinh theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Xét lỗi của những người liên quan và kháng cáo của T3:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ *Đối với lỗi của ông NVC2, bà VTS19:*

Để bảo đảm khoản vay trên của anh G17, chị H18, ngày 06/12/2010, vợ chồng ông NVC2, bà VTS19 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2003 mang tên ông NVC1 có vợ là LTH29 với ngân hàng. Mặc dù, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự nhưng sự gian dối của ông C2, bà S19 biết rõ tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông NVC1, bà LTH29 nhưng vẫn ký thế chấp với ngân hàng đảm bảo khoản vay cho vợ chồng anh G17, chị H18 đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005.

+ Về lỗi của ngân hàng T3:

Mặc dù nhận thế chấp tài sản của ông NVC1 và bà NTS19 nhưng ngân hàng không đi thẩm định tài sản theo đúng quy định. Tại biên bản định giá tài sản thế chấp của ngân hàng không thể hiện tài sản định giá có các công trình xây dựng trên đất, ngân hàng không có biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất cũng như những người đang cư trú tại thửa đất. Như vậy thể hiện sự thiếu trách nhiệm của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm khoản vay. Gia đình ông C1 bà H29 khẳng định không vay ngân hàng, không thế chấp tài sản, không có bất kỳ cơ quan nào đến thẩm định tài sản cũng như ngân hàng nào đến kiểm tra tài sản của gia đình ông, chỉ đến khi T3 đến thông báo thu tài sản ông mới biết tài sản của mình bị mang đi thế chấp.

+ Về lỗi của UBND xã TTO13 và UBND huyện TT10:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện TT10, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2003 mang tên ông NVC1 (có vợ là LTH29) đã được UBND huyện TT10 thực hiện theo đúng Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001 UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và vườn liền kề khu dân cư nông thôn địa bàn thành phố Hà Nội. Thực hiện Điều 13 Quyết định số 65/2001/QĐ-UB ngày 29/8/2001, UBND xã TTO13 đã giao nhậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông C2 (có vợ là VTS19). Tại thời điểm ông C2 (vợ là bà VTS19) thế chấp tài sản trên cho ngân hàng, UBND xã TTO13 không biết, khi kiểm tra tài sản thế chấp ngân hàng không cùng UBND xã xác nhận. Năm 2012, khi phát hiện có việc giao nhậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, UBND xã TTO13 đã tích cực yêu cầu ông C2 (vợ là VTS19) và Ngân hàng giải quyết khắc phục hậu quả của việc giao nhậm sổ vì tại thời điểm này gia đình ông C2 (vợ là VTS19) hiện đang có hai thửa đất đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 24/01/2013, ngân hàng có Công văn số 485/2013/CV-AMC gửi UBND xã TTO13, Ngân hàng đã nêu đang trực tiếp tự giải quyết với vợ chồng ông C2, bà S19, nhưng sau khi không giải quyết được với vợ chồng ông C2, bà S19 với thời gian đến ngày 28/01/2013 ngân hàng cũng không phản hồi đến UBND xã để tiếp tục xử lý.

Hội đồng xét xử xét thấy việc trao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1 (có vợ là bà H29) của UBND xã TTO13 cho ông C2 (có vợ là S19), mặc dù cũng là sơ xuất nhưng thuộc về trách nhiệm của UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 với ông C1 (có vợ là bà H29). Ông C1, bà H29 không có yêu cầu gì với UBND hai cấp.

Việc dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu ở trên là do sự gian dối của ông C2 (vợ là bà S19) và việc làm thiếu trách nhiệm của ngân hàng. Nếu như tại thời điểm ngân hàng xem xét thẩm định định giá tài sản thế chấp ngân hàng tìm hiểu kỹ về tài sản thế chấp thì sẽ phát hiện ra sự gian dối của ông C2 (vợ là bà S19) và không phải chịu hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Vì vậy, kháng cáo của ngân hàng buộc UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 phải liên đới bồi thường số tiền anh G17, chị H18 không thanh toán được cho ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

+ Về trách nhiệm của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C2:

Xét thấy vợ chồng ông NVC2, bà VTS19 có ba người con chung là anh NVV20, anh NVB21 và anh NVG17. Năm 2020, ông C2 chết, trước khi ông C2 chết đã cùng vợ là bà S19 ký hợp đồng thế chấp tài sản không phải của mình để đảm bảo khoản vay của anh G17, chị H18. Anh G17, anh V20, anh B21, bà S19 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C2, mặc dù không cung cấp lời khai thể hiện quan điểm của mình, ngân hàng cũng chưa có tài liệu chứng cứ chứng minh sau khi ông C2 chết, anh V20, anh B21, anh G17 bà S19 được hưởng tài sản gì của ông C2, nhưng đến thời điểm này các đương sự cũng không thể hiện việc từ chối nhận di sản của ông C2 nên ngoài việc anh G17 là người vay tiền, bà S19 là người ký thế chấp đảm bảo khoản vay phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản cho ngân hàng thì những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông C2 phải chịu trách nhiệm trong phạm vi di sản do ông C2 để lại theo quy định tại Điều 615 BLDS 2015. Cấp sơ thẩm chỉ buộc anh G17 và bà S19 phải có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng khoản vay của anh G17 chị H18 khi anh G17 chị H18 không trả, hoặc trả không đủ số tiền còn lại cho ngân hàng là chưa chính xác.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của của T3 và sửa bản án dân sự sơ thẩm 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT10, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Anh NVG17 và chị NTH18 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng TMCPKTVN3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.

Do sửa án sơ thẩm nên Ngân hàng TMCPKTVN3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 125, Điều 127, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCPKTVN3.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT10, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVC2 (có vợ là bà LTH29).

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 06/12/2010 giữa Ngân hàng TMCPKTVN3 với ông NVC2 (có vợ là bà VTS19) đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 30, diện tích 331m² tại xã TTO13, huyện TT10, thành phố Hà Nội (bản đồ năm 1994) được UBND huyện TT10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S196523 ngày 23/6/2003 mang tên NVC1.

Buộc Ngân hàng TMCPKTVN3 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông NVC1 (vợ là bà LTH29).

Ông NVC1 (vợ là bà LTH29) có quyền đến văn phòng đăng ký đất đai huyện TT10, Hà Nội yêu cầu xóa thế chấp theo quyết định của bản án.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCPKTVN3.

Xác nhận đến ngày 19/9/2022, anh NVG17, chị NTH18 còn nợ Ngân hàng TMCPKTVN3 số tiền là 5.756.337.135đ (Năm tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm ba năm đồng). Trong đó: tiền nợ gốc là 1.888.890.000đ (Một tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng); lãi trong hạn là 1.984.272.966đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tư triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm sáu mươi sáu đồng); lãi quá hạn là

1.883.174.169đ (Một tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi chín đồng).

Buộc anh G17, chị H18 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là **5.756.337.135đ** (Năm tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm ba năm đồng).

Kể từ ngày 20/09/2022, anh G17, chị H18 phải tiếp tục chịu lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 39488/HĐTD/TH- TN/TCB TTB ngày 09/12/2010 và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 09/12/2010 đã ký tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

Trường hợp anh NVG17, chị NTH18 không trả, hoặc trả không đủ số tiền nêu trên bà VTS19 phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng; anh NVG17, bà VTS19, anh NVV20, anh NVB21 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho T3, số tiền thanh toán tương ứng với nghĩa vụ của ông C2, bà S19 đối với T3 phát sinh theo Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng trong phạm vi di sản do ông NVC2 để lại.

Không chấp nhận yêu cầu trường hợp anh NVG17 và chị NTH18 không thanh toán được khoản nợ và lãi phát sinh cho T3 thì UBND huyện TT10 và UBND xã TTO13 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho T3. Số tiền bồi thường tương ứng với nghĩa vụ của ông C2, bà S19 đối với T3 phát sinh theo Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng đã ký.

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

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm.*

+ Anh NVG17, chị NTH18 phải chịu 113.756.000đ (Một trăm mười ba triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

+ Ngân hàng TMCPKTVN3 phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm khi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, được đối trừ vào số tiền 56.800.000đ (Năm mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai số 0062638 ngày 06/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT10, thành phố Hà Nội. T3 được nhận lại số tiền 56.500.000đ (Năm mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCPKTVN3 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0062934 ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT10, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện TT10;
- Chi cục THADS huyện TT10;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA