TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 58/2020/KDTM - PT.
Ngày : 22,26/5/2020
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***
Các Thẩm phán : ***Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh***
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà : ***Bà Dương thị Huệ***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: ***Ông Nguyễn Trần Thắng*** *- KSV*

Ngày 22,26 tháng 5 năm 2020 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 170/2020/TLPT - KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2019/ KDTM – ST, ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2019/QĐPT – KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT (gọi tắt QT);
Trụ sở chính: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S, số 111A P, phường BN, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H – Giám đốc Trung tâm quản lý nợ Khách hàng cá nhân, Khối quản trị rủi ro QT ; Bà Trần Thị Thu H ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn Tử K, ông Lê Hữu L.

- Bị đơn: Bà Tô Thị H , sinh năm 1970; HKTT và nơi cư trú: Thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội .

Ông Lê Phương T , sinh năm 1962 (chồng bà H); HKTT: Thôn CĐ, xã TH, huyện CM , thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Thôn XT , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội.

Ông Lê Phương T ủy quyền cho bà Tô Thị H (Giấy ủy quyền lập ngày 05/9/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Trường CĐ CĐ HT** ; Địa chỉ: Xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc X – Hiệu Trưởng; Ông Nguyễn Ngọc X ủy quyền lại cho ông Nguyễn Doãn T – Phó hiệu trưởng.

2. **Ủy ban nhân dân huyện LS , tỉnh Hòa Bình;** Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vũ Ch – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện LS .Theo công văn số1319/UBND ngaỳ 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện LS ,tỉnh Hòa Bình ông Ch đã chuyển vị trí công tác chưa có Chủ tịch mới

Người đại diện theo pháp luật –Ông Nguyễn Văn D phó chủ tịch .

Ông H, bà H , ông T có mặt.Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai - Ngân hàng TMCP QT (QT) trình bày:

Ngân hàng TMCP QT (QT) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 với bà Tô Thị H , ông Lê Phương T , cụ thể: Số tiền vay và đã giải ngân: 500.000.000đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động ngắn hạn theo hạn mức kinh doanh các sản phẩm tiêu dùng; thời hạn vay 06 tháng; lãi suất tại thời điểm vay 14,49%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T . Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 974, quyển số 01/2012 ngày 09/04/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Đăng ký thế chấp ngày 19/4/2012 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện LS .

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Tô Thị H , ông Lê Phương T đã trả Ngân hàng số tiền gốc là 10.000.000đồng và 26.257.019 đồng tiền lãi. Từ ngày 05/8/2013 khoản vay của bà H , ông T đã chuyển quá hạn.

QT yêu cầu ông T , bà H phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 26/10/2018 là 1.057.266.371đồng (trong đó: gốc 490.000.000đồng; lãi trong hạn 11.029.965đồng; lãi quá hạn 556.236.406đồng) và tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

Tại phiên tòa sơ thẩm , QT yêu cầu bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải trả Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **14/10/2019** là: **1.115.280.214**đồng (Trong đó gốc: 490.000.000đồng; lãi trong hạn: 11.029.965đồng; lãi quá hạn: 614.250.249đồng)

Trong trường hợp bà Tô Thị H , ông Lê Phương T không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP QT (QT) có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện CM xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với việc Trường CĐ CĐ HT đang có tranh chấp quyền sử dụng thửa đất bà H , ông T đã thế chấp cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai bà Tô Thị H trình bày:

Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T , QT đã ký kết Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 đúng như QT trình bày.

Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 23/7/2019 là: 1.091.905.704 đồng (Trong đó gốc: 490.000.000đồng; lãi trong hạn: 11.029.965đồng; lãi quá hạn: 590.875.739đồng). Bà H , ông T sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và sẽ hợp tác với Ngân hàng để giải quyết khoản nợ theo quy định pháp luật, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ phần lãi.

Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T , QT đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 974, quyển số 01/2012 ngày 09/04/2012 tại Phòng công chứng số 1tỉnh Hòa Bình đúng như QT trình bày.

Về nguồn gốc thửa đất thế chấp: Bà H , ông T mua thửa đất trên của ông Vũ Thanh L , bà Nguyễn Thị Đ . Khi mua, ông L , bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H , ông T đã làm thủ tục tách thửa đất và được Ủy ban nhân dân huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T .

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp và xác định Trường CĐ CĐ HT đang tranh chấp quyền sử dụng thửa đất thế chấp nói trên, bà H đã tìm hiểu và được biết thửa đất này là đất xen kẹp với đất của Trường CĐ CĐ HT , khi mua thửa đất trên bà H không biết đó là đất của Trường CĐ CĐ HT . Bà H đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo điều kiện và cho thêm thời gian để hai bên hòa giải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Trường CĐ CĐ HT trình bày:

Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phương T có nguồn gốc như sau: Thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Trường CĐ CĐ HT theo Quyết định số 398/QĐ-UB ngày 26/10/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường Cao đẳng Kỹ thuật Hà Tây kèm theo Bản đồ tỷ lệ 1:4000; 1.8000 (nay là Trường Cao đẳng Cồng đồng Hà Tây). Hiện nay thửa đất đó được thể hiện tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 6, diện tích 483m^2, đo đạc năm 2012 do các cấp có thẩm quyền của thành phố Hà Nội ký phê duyệt. Thửa đất đó nằm trong tổng diện tích 2258,2m^2 mà trước tới nay được nhà trường ký hợp đồng sản xuất nông nghiệp phục vụ đào tạo và nghiên cứu khoa học với gia đình ông Vũ Thanh L và bà Nguyễn Thị Đ (nguyên là viên chức nhà trường đã nghỉ hưu). Ông L đã tự ý bán 117m^2 đất cho ông Lê Phương T . Việc mua bán đất do các hộ tự tiến hành với nhau, không thông qua nhà trường nên trường không nắm được.

Địa chỉ tên thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ghi tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình là không có trên thực tế. Vị trí này nằm hoàn toàn trên đất của Trường CĐ CĐ HT quản lý, thuộc địa giới hành chính của xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội, từ khi thành lập trường đến nay vị trí này có tên và địa chỉ là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội.

Nay QT khởi kiện bà Tô Thị H , ông Lê Phương T và đề nghị xử lý tài sản thế chấp là thửa đất nói trên, Trường CĐ CĐ HT đề nghị Tòa án bác yêu cầu xin xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP QT do thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của Trường CĐ CĐ HT .

Ủy ban nhân dân huyện LS có quan điểm :

Ủy ban nhân dân huyện LS ,tỉnh Hòa Bình không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116,tờ bản đồ số 29B,diện tích 117m2 tại xóm Suối Sếu Cao Đẳng,xã Nhuận Trạch,huyện LS ,tỉnh Hòa Bình mặc dù

tại công văn số 248/CV-TA ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện CM ,thành phố Hà Nội đã đề cập vấn đề này.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2019/ KDTM – ST, ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện CM đã quyết định như sau :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT (QT).

2. Buộc bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP QT (QT) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 tổng số tiền tính đến ngày **14/10/2019** là: **1.115.280.214**đồng (Trong đó gốc: 490.000.000đồng; lãi trong hạn: 11.029.965đồng; lãi quá hạn: 614.250.249đồng).

Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **15/10/2019** đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT (QT) về quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà Tô Thị H , ông Lê Phương T không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT (QT) là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T . Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 974, quyển số 01/2012 ngày 09/04/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Đăng ký thế chấp ngày 19/4/2012 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện LS .

5. Án phí: Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải nộp 45.458.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

QT kháng cáo bản án đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của QT .

Tại phiên tòa phúc thẩm :

QT trình bày : giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án ghi nhận sự tự nguyện của bà H , trong trường hợp nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T thì đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của QT .

Bà Tô Thị H trình bày : Việc bà H , ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội) là ngay tình và đã được Ủy ban nhân dân huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 đứng tên ông Lê Phương T là đúng pháp luật. Bà H đề nghị QT tạo điều kiện để trả nợ gốc, lãi, khi nào bà H trả xong hết nợ đề nghị QT hoàn tất thủ tục trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028 cho vợ chồng bà H . Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Trường CĐ CĐ HT trình bày : Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì khác.

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

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

Về nội dung: Đơn kháng cáo của QT trong thời hạn Luật định. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất nêu trên là thuộc quyền quản lý và sử dụng của Trường CĐ CĐ HT . Tuy nhiên trong quá trình quản lý và sử dụng do lịch sử để lại thửa đất nêu trên nằm trong khu vực chồng lấn giữa UBND Huyện CM và UBND Huyện LS , việc này đã được Thủ tướng chính phủ xác định lại mốc giới vào ngày 21/10/2011, nhưng các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa giải quyết hậu quả nêu trên, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của QT về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Bà H có quan điểm tự nguyện phù hợp pháp luật, QT đồng ý đề nghị Toà án

ghi nhận sự tự nguyện trên, do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của QT , ghi nhận sự tự nguyện của bà H .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của QT trong thời hạn Luật định, hợp lệ.

- **Về nội dung** : Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của QT về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, những phần khác của bản án không có kháng cáo nên giữ nguyên.

- Về nguồn gốc đất: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện :

+ Ủy ban nhân dân xã Nhuận Trạch, huyện LS , tỉnh Hòa Bình cung cấp: Tại thời điểm năm 1996 thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B tại xóm Suối Sếu, Cao Đẳng, Nhuận Trạch, LS , Hòa Bình tách ra từ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 29B, diện tích 598m^2; Bản đồ địa chính lập tháng 3/1996 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt thể hiện thửa đất số 116, 55, tờ bản đồ số 29B thuộc địa giới của xã Nhuận Trạch, huyện LS , Hòa Bình. Theo Quyết định số 1860 ngày 21/10/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc xác định địa giới hành chính giữa Thành phố Hà Nội, tỉnh Hòa Bình tại bảy khu vực chồng lấn do lịch sử để lại thì xác định thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B đã được bàn giao về Ủy ban nhân dân xã TXT , huyện CM quản lý từ ngày 09/7/2013.

+ Ủy ban nhân dân xã TXT , huyện CM cung cấp: Ủy ban nhân dân xã TXT không có hồ sơ địa chính của thửa đất này do thửa đất này thuộc phần diện tích đất của Trường CĐ CĐ HT do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quản lý.

+ Uỷ ban nhân dân huyện CM cung cấp : Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B diện tích 117m2 đã được UBND Huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phương T ngày 27/5/2011. Thửa đất nêu trên thuộc địa phận Trường CĐ CĐ HT đã được UBND tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/1992 với diện tích 752548m2 .

Như vậy, hiện nay tồn tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến cùng một thửa đất đang thế chấp tại QT . Sự việc nêu trên là do lịch sử để lại , do có sự chồng lấn địa giới hành chính giữa xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội với xã

Nhuận Trạch, huyện LS , tỉnh Hòa Bình. Năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện LS , tỉnh Hòa Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Thanh L , ngày 27/5/2011 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phương T . Ngày 21/10/2011 Thủ tướng Chính phủ ra Quyết định số 1860 ngày 21/10/2011 về việc xác định địa giới hành chính giữa thành phố Hà Nội và tỉnh Hòa Bình tại 07 khu vực chồng lấn do lịch sử để lại nhưng lại chưa giải quyết các vấn đề hậu quả tại các khu vực chồng lấn địa giới hành chính. Hiện nay, thửa đất trên đã được bàn giao về xã TXT quản lý, Ủy ban nhân dân xã TXT , Trường CĐ CĐđều khẳng định thửa đất trên nằm trong diện tích đất Trường CĐ CĐquản lý, sử dụng. Thấy rằng Trường CĐ CĐ HT đã được UBND tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/1992 với diện tích 752548m2 quyền sử dụng 752548m2 từ năm 1992 , nhưng không quản lý theo đúng quy định của pháp luật , dẫn đến việc các hộ dân chiếm dụng, sử dụng và kê khai sau đó và được UBND Huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có ông L , bà Đ , sau đó chuyển nhượng cho bà H , ông T), đây là một phần lỗi của Nhà trường. Từ năm 2003, Trường CĐ CĐ HT đã biết việc Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B diện tích 117m2 đã được Ủy ban nhân dân huyện LS cho ông L , sau đó cấp cho ông T nhưng không có ý kiến gì với Ủy ban nhân dân huyện LS về việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên là thiếu sót. Thấy rằng đến thời điểm hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/1992 do UBND tỉnh Hà Tây cấp cho Trường CĐ CĐ HT đều chưa bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, Trường CĐ CĐđã có văn bản gửi UBND thành phố Hà Nội về việc UBND Huyện LS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nêu trên nhưng đến nay chưa có kết quả, tuy nhiên thửa đất nêu trên đang nằm trong khu vực có sự tranh chấp địa giới hành chính giữa 2 huyện, chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết hậu quả, do vậy Toà án chưa chấp nhận yêu cầu của QT về việc xử lý tài sản thế chấp. Trong trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ông Lê Phương T , bà Tô Thị H được Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội) thì QT có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Ngày 9/4/2012, QT , ông Lê Phương T , bà Tô Thị H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 974/ quyển số 01/2012 với nội dung thế chấp : Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật, đây là giao dịch ngay tình , QT không thể biết được việc thửa đất nêu trên có việc chồng lấn địa giới giữa 2 huyện, 2 tỉnh, do vậy việc bà H tự nguyện thoả thuận và cam kết khi nào ông T bà H trả hết nợ cho QT thì QT trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là có căn cứ để chấp nhận, QT đề nghị Toà án ghi nhận sự tự nguyện nêu trên. QT đề nghị, trong trường hợp nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T thì đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của QT , thấy rằng đề nghị nêu trên của QT là phù hợp pháp luật nên ghi nhận. Từ những phân tích trên, chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của QT , căn cứ khoản 2 điều 308 sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

Về án phí phúc thẩm: QT không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 317, 319, 320, 463, 466,468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Căn cứ khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

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

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của QT

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2019/ KDTM – ST, ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện CM và quyết định như sau :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT (QT).

2. Buộc bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP QT (QT) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 tổng số tiền tính đến ngày 14/10/2019 là: 1.115.280.214đồng (Trong đó gốc: 490.000.000đồng; lãi trong hạn: 11.029.965đồng; lãi quá hạn: 614.250.249đồng).

Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 15/10/2019 đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số CN032/HĐTD1-QT 058/13 ngày 17/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.1/KUNN1-QT 058/13 ngày 22/4/2013, Khế ước nhận nợ số CN032.2/KUNN1-QT 058/13 ngày 23/4/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tô Thị H , ông Lê Phương T sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ nợ cho QT , khi nào trả xong nợ thì QT có trách nhiệm trả bà Tô Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T .

Nếu trong trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ông Lê Phương T , bà Tô Thị H được Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội) thì QT có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 29B, diện tích 117m^2 tại Xóm CĐ – NT – LS – Hòa Bình (nay là thôn XS , xã TXT , huyện CM , Thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 352028, số vào sổ

cấp GCN: CH 00382 do Ủy ban nhân dân huyện LS cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê Phương T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 974, quyển số 01/2012 ngày 09/04/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình, đã được đăng ký thế chấp ngày 19/4/2012 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện LS .

4. Án phí: Bà Tô Thị H , ông Lê Phương T phải nộp 45.458.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chưa nộp. Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT (QT) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ(Hai mươi mốt triệu đồng) và 2.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/000 4008 ngày 15 tháng 5 năm 2019 và số 4340 ngày 07 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM .

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 26/5/2020.

Nơi nhận:
- TAND Huyện CM .
- VKSND TP Hà nội .
- Đương sự.
- Lưu.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh