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: 177/2023/KDTM - PT.
Ngày : 14/08/2023
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 : ***Ông Bùi Đức Bằng***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ***Bà Đinh Thị Tuyết Mai – KSV***

Ngày 14 tháng 08 năm 2023, 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: 108/2020/TLPT - KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2019/ KDTM – ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân Quận Hà Đông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 483/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 07 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần B (gọi tắt Ngân hàng)***
Trụ sở: Tòa nhà HM Town 412 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang Trung – Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Nguyên, ông Nguyễn Văn Minh, Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng B (Giấy ủy quyền số 449/2023 ngày 23/7/2023).

Bị đơn: ***Ông Đỗ Văn T*;** sinh năm 1972**.**
***Bà Đinh Thị T1*;** sinh năm 1978**.**
Hộ khẩu thường trú: Số 1 ngõ 3 phố Yên Bình, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Phạm Ngọc Tý, sinh năm 1960
2. Bà Nguyễn Thị Dần, sinh năm 1962

3. Anh Phạm Đức Thiện, sinh năm 1986

4. Chị Phạm Hồng Hạnh, sinh năm 1990

5. Chị Lương Thị Thủy, sinh năm 1990

Đều trú tại: Số 7, ngõ 3 phố Yên Bình, tổ dân phố 4, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội

6. Bà Vũ Thị Thu Hà, sinh năm 1962

7. Ông Lương Huy Thanh, sinh năm 1962

8. Chị Lương Bích Ngọc, sinh năm 1994

9. Chị Lương Thị Bích Ngà, sinh năm 1997

Đều trú tại: Số 3, ngõ 3 phố Yên Bình, tổ dân phố 4, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội.

Ông Minh có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NHẬN THẤY:

**Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà Ngân hàng trình bày:*

Ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0042/TD-2011 ngày 16/7/2011với Ngân hàng TMCP Gia Định - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thanh Xuân (nay là Ngân hàng TMCP B), chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng

+ Thời hạn vay: 12 tháng

+ Lãi suất trong hạn: 24%/năm. Mức lãi suất cho vay sẽ thay đổi từng thời kỳ theo quy định của Ngân hàng TMCP Gia Định

+ Lãi suất phạt quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn. Lãi phạt chậm trả lãi: 150% lãi suất trong hạn, được tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả.

+ Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

+ Hạn trả nợ gốc: ngày 16/7/2012. Nếu ngày trả vốn trùng vào ngày nghỉ giao dịch thì việc thanh toán được thực hiện vào ngày làm việc trước đó.

+ Bên vay đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng vào ngày 26 hàng tháng. Nếu ngày nộp lãi trùng vào ngày nghỉ thì việc thanh toán được thực hiện vào ngày làm việc kế tiếp ngay sau đó.

Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung HĐTD số: 0042/TD-2011 ngày 16/7/2011 lập ngày 04/5/2012 có nội dung: điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc và kỳ hạn trả nợ lãi, theo đó bên vay có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi vào ngày 04/3/2013.

- Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, mọi công trình trên đất tọa lạc tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, diện tích 92,97 m^2 có địa chỉ: khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hồ sơ Pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: H-0136 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 03/10/2006 mang tên ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1. Hợp đồng thế chấp công chứng số 3396.2010/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2010 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/7/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường) quận Hà Đông, Hà Nội.

Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng (lần 1) Hợp đồng thế chấp số 3396.2010/HĐTC quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2010 được lập ngày 16/12/2010 tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, số công chứng: 7021.2010/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD

Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng (lần 2) Hợp đồng thế chấp số 3396.2010/HĐTC quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/7/2010 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 7021.2010/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2010 được lập ngày 11/7/2011 tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, số công chứng: 3615.2011/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD

* Ngân hàng - Phòng giao dịch Thanh Xuân đã giải ngân cho ông T, bà T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01/0042/TD-2011 ngày 16/7/2011.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên ông T, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Khoản vay của ông T, bà T1 đã chuyển quá hạn từ 04/3/2013. Lãi vay đã được điều chỉnh nhiều lần, lãi trong hạn áp dụng đối với khoản vay là 15%/năm, lãi quá hạn là 22,5%/năm.

Tính đến ngày 17/10/2019, ông T, bà T1 đã thanh toán trả Ngân hàng tổng số tiền 1.210.162.000 đồng. (Trong đó trả nợ gốc 900.000.000 đồng; trả nợ lãi trong hạn 309.000.000 đồng; trả lãi quá hạn 1.162.000 đồng).

Số tiền ông T, bà T1 còn nợ Ngân hàng cho đến hết ngày 17/10/2019 là: 2.506.899.406 đồng gồm: nợ gốc: 600.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 1.144.375.000 đồng; nợ lãi quá hạn 442.812.000 đồng, phạt chậm trả lãi 349.711.906 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu: Ông T, bà T1 phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 17/10/2019 và khoản tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Nếu ông T, bà T1 không thanh toán được cho Ngân hàng khoản nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, diện tích 92,97 m^2 có địa chỉ: khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, bà T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: H-0136 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 03/10/2006 mang tên ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ thanh toán khoản nợ thì ông T, bà T1 tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng.

Ông T trình bày:

Ông T xác nhận có nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi như đại diện Ngân hàng vừa trình bày. Do tình hình kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông T đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà được giãn thời gian trả nợ gốc và lãi trong thời gian 3 năm.

Về tài sản thế chấp: Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, diện tích 92,97 m^2 có địa chỉ: khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Đất có nguồn gốc của bố ông T là ông Đỗ Văn Thủ (đã mất) tặng cho vợ chồng ông T bà T1. Vợ chồng ông T, bà T1 đã làm thủ tục sang tên và được UBND thị xã Hà Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Khi đó trên đất đã có gia đình ông Tý và bà Hà làm nhà, sinh sống tại đây. Theo ông Thủ cho ông T biết thì thửa đất này đã được ông Thủ bán cho các ông bà nói trên (từ trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 cho ông T, bà T1) nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi cần làm ăn ông T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay Ngân hàng mà không nói cho Ngân hàng biết tài sản thế chấp có sự mua bán nào khác. Ông T đề nghị Ngân hàng không phát mại tài sản bảo đảm.

- *Ông Thanh, bà Hà trình bày*: Ông Thanh, bà Hà không có ý kiến gì về việc vay nợ giữa ông bà T T1 và Ngân hàng. Riêng đối với phần tài sản thế chấp mà Ngân hàng đề nghị xử lý trong vụ án là nhà đất tại thửa số 49, tờ bản đồ số 2, khu Yên Phúc, phường Phúc la, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phúc la, quận Hà Đông, Hà Nội) ông bà không đồng ý với yêu cầu phát mại của Ngân hàng bởi lẽ: Ông Thanh, bà Hà đã mua

của ông Đỗ Văn Thủ (bố đẻ ông Đỗ Văn T) khoảng 30 m^2 đất có chiều rộng 4m, chiều dài 7,5m. Việc mua bán có giấy viết tay ghi ngày 04/12/1993, có ông Thủ, vợ là Đỗ Thị Úy, con trai là Đỗ Văn Tuấn, Đỗ Minh Thứ, Đỗ Văn T cùng ký tên. Sau khi mua, Ông Thanh, bà Hà đã làm nhà sinh sống ổn định, nộp tiền sử dụng đất, đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại đây từ đó cho đến nay.

Khi mua bán, sổ đỏ mang tên ông Thủ, ông Thủ hẹn bao giờ tách sổ đỏ cho các con ông Thủ thì sẽ làm luôn thủ tục tách sổ đỏ cho ông Thanh, bà Hà. Sau đó ông Thủ chết, ông Thanh, bà Hà được biết phần đất ông Thủ bán cho ông Thanh, bà Hà đã tách sổ đỏ đứng tên ông T. Ông Thanh, bà Hà có gặp để bảo vợ chồng ông T tách sổ trả ông Thanh, bà Hà thì vợ chồng ông T khất lần. Ông Thanh, bà Hà không hề biết việc vợ chồng ông bà T T1 đã đem thế chấp nhà đất của ông Thanh, bà Hà tại Ngân hàng. Đây không còn là tài sản của ông bà T T1 từ trước khi thế chấp, việc thế chấp là không đúng, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi.

- *Ông Tý, bà Dần trình bày*: Vào ngày 26/2/1997 ông Phạm Văn Lịch, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Hương, sinh năm 1962; đều có địa chỉ tại Khu Yên Phúc, phường Phúc La, Hà Đông đã mua lại của ông Đỗ Văn Thủ (bố anh T) 34 m^2 đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, diện tích 92,97 m^2 có địa chỉ: khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Đến ngày 01/1/1998 gia đình ông bà là Phạm Ngọc Tý, Nguyễn Thị Dần đã mua lại mảnh đất 34 m^2 của ông Lịch, bà Hương với giá 46.000.000đ/ m^2, khi mua đất đã có nhà mái bằng. Việc mua bán được lập thành văn bản có chứng nhận của UBND phường Phúc La (gia đình ông bà đã nộp bản photo cho Tòa án); gia đình ông bà đã nhập hộ khẩu về sinh sống ổn định tại đây từ năm 1998 và có sổ điện nước đầy đủ. Ông Tý, bà Dần đã nhiều lần hỏi ông T, bà T1 để làm thủ tục tách sổ đỏ nhưng ông T nói bị thất lạc sổ đỏ nên chưa làm được.

Ông Tý, bà Dần khẳng định nhà trên diện tích đất 34 m^2 tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2 có địa chỉ: khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) là tài sản của ông Tý, bà Dần. Quá trình sử dụng ông Tý, bà Dần không tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề. Ông bà không hề biết ông T, bà T1 mang thế chấp sổ đỏ có diện tích nhà đất gia đình Ông Tý, bà Dần đã nhận chuyển nhượng. Nay ông Tý, bà Dần đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Thiện nhất trí với ý kiến của bà Dần.

Tài liệu do UBND quận Hà Đông cung cấp thể hiện: Phần diện tích tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, khu Yên Phúc, phường Phúc La, Hà Đông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973934 mang tên ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 là 92,97 m^2.

Kết quả thẩm định xem xét tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Hà Đông ngày 06/9/2019 và biên bản làm việc của Tòa án nhân dân quận Hà Đông với Ủy ban nhân dân phường Phúc La ngày 09/09/2019 thể hiện: Tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, khu Yên Phúc, phường Phúc la, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội) có 2 phần nhà đất riêng biệt. Một phần nhà đất do gia đình bà Vũ Thị Thu Hà sử dụng có diện tích 30,4 m^2; Một phần nhà đất do gia đình bà Nguyễn Thị Dần sử dụng có diện tích 35 m^2. Tổng diện tích hiện trạng thửa đất hiện nay là 65,04 m^2, giảm 27,57 m^2 so với diện tích thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất gia đình bà Hà, bà Dần không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề. Ủy ban nhân dân phường không lưu giữ thông tin về việc chuyển nhượng nhà đất của các hộ nêu trên tại thửa đất này.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2019/ KDTM – ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân Quận Hà Đông đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần B:

- Số tiền còn nợ đến ngày 17/10/2019 được làm tròn số là 2.157.187.000 đồng *(hai tỷ một trăm năm bảy triệu, một trăm tám bảy ngàn đồng)* Trong đó: Nợ gốc 600.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 1.114.375.000 đồng; nợ lãi quá hạn 442.812.000 đồng.

- Khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0042/TD-2011 ngày 16/7/2011 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên.

- Khoản tiền đo vẽ thực tế tài sản thế chấp: 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm ngàn đồng*)

2. Trường hợp ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 trả được khoản nợ ghi tại mục 1 nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng cho người thế chấp tài sản và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần B không có quyền yêu cầu phát mại phần nhà đất trên diện tích đất 65,4 m^2 (Trong đó: gia đình ông Thanh, bà Hà sử dụng, quản lý 30,4 m^2; gia đình ông Tý, bà Dần quản lý, sử dụng 35m^2) tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Khu Yên Phúc, phường Phúc La, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 979934, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H - 0136 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 03/10/2006 mang tên ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất thiết lập ngày 06/9/2019 kèm theo).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP B đòi bị đơn số tiền phạt chậm trả 349.711.906 đồng.

5. Về án phí: Ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 phải chịu 75.167.000 đồng (*bảy lăm triệu, một trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền 34.500.000 đồng (*ba tư triệu năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009646 ngày 21/01/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Ngân hàng kháng cáo 1 phần bản án về xử lý tài sản thế chấp, đề nghị chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp ông T bà T1 không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp.

Tại cấp phúc thẩm:

Ngân hàng trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 Hà Nội T 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 Ngân hàng trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

+ Xét kháng cáo của Ngân hàng về Hợp đồng thế chấp : Thấy rằng, ông T và bà T1 hoàn toàn biết việc tại thời điểm thế chấp nhà đất mà ông T, bà T1 mang đi thế chấp có cả nhà đất của ông Thanh, bà Hà, ông Tý và bà Dần, như vậy ông T, bà T1 đã gian dối trong việc thế chấp tại Ngân hàng. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng không xem xét thẩm định thực trạng, không làm rõ ai đang quản lý tài sản thế chấp, đây là lỗi của Ngân hàng, do

vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp không phát sinh hiệu lực và không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí : Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm.

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 Ngân hàng trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho Ông Đỗ Văn T, Bà Đinh Thị T1, Ông Phạm Ngọc Tý, Bà Nguyễn Thị Dần, Anh Phạm Đức Thiện, Chị Phạm Hồng Hạnh, Chị Lương Thị Thủy, Bà Vũ Thị Thu Hà, Ông Lương Huy Thanh, Chị Lương Bích Ngọc, Chị Lương Thị Bích Ngà nhưng các đương sự này đều vắng mặt không có lý do, vì vậy căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- ***Về nội dung***:

* Về Hợp đồng tín dụng : Về nợ gốc, nợ lãi các đương sự không kháng cáo nên Tòa án không xem xét.

* Về Hợp đồng thế chấp:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02, diện tích 555 m^2 tại địa chỉ: xã Yên Phúc – Văn Yên, Thị xã Hà Đông (nay là Ngõ 3 Phố Yên Bình, phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân Thị xã Hà Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 944655, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2066 ngày 20/8/1994 đứng tên ông Đỗ Văn Thủ.

Ngày 22/4/2005 ông Đỗ Văn Thủ lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho 3 con là ông Đỗ Văn Tuấn, ông Đỗ Văn Thứ, ông Đỗ Văn T. Căn cứ vào đó UBND Quận Hà Đông đã cấp :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 688826 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02, diện tích 165m^2 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông (nay là phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đứng tên Đỗ Văn T và Đinh Thị T1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 688828 đối với thửa đất số 49B, tờ bản đồ số 02, diện tích 177,34m^2 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông (nay là phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đứng tên Đỗ Văn Tuấn và Đỗ Thị Lan.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 688827 đối với thửa đất số 49A, tờ bản đồ số 02, diện tích 134,8m^2 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông (nay là phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đứng tên Đỗ Minh Thứ và Nguyễn Thị Lý.

Ngày 20/9/2006 ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị T1 và ông Nguyễn Văn Đính, bà Ngô Thị Ổi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào đó UBND Quận Hà Đông đã cấp :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973934 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02, diện tích 92,97m^2 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông (nay là phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đứng tên Đỗ Văn T và Đinh Thị T1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973933 đối với thửa đất số 49C, tờ bản đồ số 02, diện tích 72,03m^2 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông (nay là phường Phúc La, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) đứng tên ông Nguyễn Văn Đính, bà Ngô Thị Ổi.

- Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện hiện nay thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02 chỉ có diện tích 65,4 m^2, theo bản đồ lập năm 1998 và theo hiện trạng thì diện tích còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện các hộ đang sử dụng là lối đi chung. Do vậy Tòa án xác định hiện trạng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02 chỉ có diện tích 65,4m^2 . Nếu sau này các bên có tranh chấp về diện tích còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện :

* Đối với nhà 03 tầng trên 34 m^2 đất: Ngày 26/2/1997 ông Đỗ Văn Thủ , bà Đỗ Thị Úy và ông Phạm Văn Lịch bà Trần Thị Hương ký kết Đơn xin mua đất theo đó ông Thủ ,

bà Úy chuyển nhượng cho ông Lịch bà Hương 34 m^2 đất, việc mua bán có xác nhận của Chủ tịch UBND phường Phúc La.

- Ngày 1/1/1998 ông Phạm Văn Lịch bà Trần Thị Hương, ông Phạm Ngọc Tý bà Nguyễn Thị Dần ký Đơn xin mua đất theo đó ông Lịch, bà Hương chuyển nhượng cho ông Tý bà Dần 34 m^2 đất trên có ngôi nhà 1 tầng mái bằng, việc mua bán có xác nhận của Chủ tịch UBND phường Phúc La. Hộ ông Tý bà Dần xây nhà ở kiên cố, nhập Hộ khẩu về số nhà 7 ngõ 3 phố Yên Bình từ 19/8/1999 và sinh sống từ thời gian đó cho đến nay. Từ năm 2010 đến nay ông Tý đều đóng thuế sử dụng đất đối với 34 m^2 đất nêu trên.

* Đối với nhà 03 tầng trên 30 m^2 đất: Ngày 4/12/1993 ông Đỗ Văn Thủ và bà Vũ Thị Thu Hà ký kết Giấy nhượng đất theo đó ông Thủ chuyển nhượng cho bà Hà 30 m^2 đất. Hộ bà Vũ Thị Thu Hà, ông Lương Huy Thanh xây nhà ở kiên cố, đăng ký Tạm trú tại số nhà 52 ngõ 3 phố Yên Bình từ 16/4/2008 và sinh sống từ năm 1994 cho đến nay. Từ năm 2010 đến nay bà Hà đều đóng thuế sử dụng đất đối với 30 m^2 đất nêu trên. Theo Bản đồ kỹ thuật thửa đất lập năm 1998 lưu tại UBND Phường Phúc La ghi nhận: Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 10 diện tích 30,6 m^2 đứng tên chủ sử dụng đất Vũ Thị Hà.

Căn cứ vào các tài liệu nêu trên thấy rằng ông Đỗ Văn Thủ đã chuyển nhượng cho bà Hà 30 m^2 đất từ trước khi ông Thủ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 944655 ngày 20/8/1994. Sau đó ngày 26/2/1997 ông Thủ, bà Úy lại chuyển nhượng 34 m^2 đất cho ông Lịch bà Hương và nay là ông Tý bà Dần. Xét thấy việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, đến nay các bên không có tranh chấp, việc mua bán có giấy tờ mua bán và có xác nhận của UBND phường Phúc La nên có thể coi việc mua bán là hợp pháp, nhưng vi phạm về hình thức theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Ông T bà T1 đều thừa nhận việc chuyển nhượng nêu trên đều xảy ra trước thời điểm ngày 22/4/2005 khi ông Thủ chuyển nhượng 165 m^2 đất cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng Hộ bà Vũ Thị Thu Hà, ông Lương Huy Thanh và hộ ông Phạm Ngọc Tý bà Nguyễn Thị Dần không hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đây là lỗi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên đo đạc bằng dụng cụ thô sơ do vậy theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích hiện nay là 30,4 m^2 và 35 m^2 là có căn cứ nên chấp nhận. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định tài sản trên 30,4 m^2 và 35 m^2 đất đang thế chấp không phải là tài

sản của ông T, bà T1 mà là của Hộ bà Vũ Thị Thu Hà, ông Lương Huy Thanh và hộ ông Phạm Ngọc Tý bà Nguyễn Thị Dần xây dựng nên.

Thấy rằng việc ông Thủ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hộ bà Vũ Thị Thu Hà, ông Lương Huy Thanh và hộ ông Phạm Ngọc Tý bà Nguyễn Thị Dần từ năm 1993, và năm 1997 nhưng sau đó ngày 22/4/2005 ông Đỗ Văn Thủ lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (phần đã chuyển nhượng cho người khác) cho con trai là ông Đỗ Văn T bà Đinh Thị T1 là không đúng, như vậy ông Thủ đã 2 lần định đoạt 1 tài sản là vi phạm pháp luật, tuy nhiên ông Thủ đã chết nên không thể truy cứu trách nhiệm của ông Thủ trong việc nêu trên.

- Ngân hàng và ông T, bà T1 ký các Hợp đồng sau :

Hợp đồng thế chấp công chứng số 3396.2010/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2010 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/7/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường) quận Hà Đông, Hà Nội.

Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng (lần 1) Hợp đồng thế chấp số 3396.2010/HĐTC quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2010 được lập ngày 16/12/2010 tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, số công chứng: 7021.2010/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD

Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng (lần 2) Hợp đồng thế chấp số 3396.2010/HĐTC quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/7/2010 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 7021.2010/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2010 được lập ngày 11/7/2011 tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, số công chứng: 3615.2011/PL quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD

Thấy rằng như phân tích ở trên, Tại thời điểm thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 49 có diện tích 92,97 m^2 nhưng trong thực tế chỉ có 65,4 m^2 , khi nhận thế chấp Ngân hàng không T hành đo đạc và xem xét thực tế đối với thửa đất nêu trên nên xác định tài sản thế chấp là 92,97 m^2 đất là không đúng, lỗi này thuộc về Ngân hàng.

Ngân hàng không xuống xem xét hiện trạng tài sản thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi tài sản trên đất, nhưng tại thời điểm thế chấp trên thửa đất nêu trên có 2 căn nhà 3 tầng và 4 tầng, nhưng Ngân hàng không xác minh làm rõ tài sản trên đất là do ai xây và thuộc quyền sở hữu của ai, chủ sở hữu tài sản trên đất có thế chấp

tài sản trên đất cho Ngân hàng hay không , hay chủ sở hữu tài sản trên đất có đồng ý việc ông T, bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng hay không là thiếu sót, lỗi này thuộc về Ngân hàng.

Như phân tích ở trên ông T, bà T1 hoàn toàn biết thửa đất số 49 đã được ông Thủ chuyển nhượng cho người khác, ông Tý bà Dần ông Thanh bà Hà đã nhận đất và xây nhà kiên cố, nhập hộ khẩu và sinh sống ổn định từ thời điểm 1994 và 1999 cho đến nay không có tranh chấp. Khi ông T và bà T1 ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì ông T bà T1 đã lừa dối Ngân hàng, ông T và bà T1 chủ động thế chấp tài sản không phải của mình mà tài sản là của người khác để đảm bảo cho khoản vay của mình là hoàn toàn trái pháp luật. Hành vi của ông T bà T1 là cố ý làm cho Ngân hàng lầm tưởng tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông T bà T1 nên xác lập giao dịch thế chấp, do vậy căn cứ điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Hợp đồng thế chấp công chứng số 3396.2010/HĐTC, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2010, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7021.2010/PL ngày 16/12/2010, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng: 3615.2011/PL ngày 11/7/2011 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội bị vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật, nên các hợp đồng nêu trên không phát sinh hiệu lực.

Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét, nếu sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Hơn nữa trong vụ án nêu trên, Ngân hàng cho ông T bà T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, ông T bà T1 trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng là số tiền 1.210.162.000 đồng, như phân tích ở trên Ngân hàng cũng đã thu được phần lớn số nợ, Ngân hàng có lỗi trong việc nhận tài sản thế chấp, do vậy Ngân hàng cũng phải tự chia sẻ một phần rủi ro trong giao dịch nêu trên, nên yêu cầu của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp là không được chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trong trường hợp ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 65,4 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 973934 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Khu Yên Phúc – Phường Phúc La, Thị xã Hà Đông đứng tên Đỗ Văn T và Đinh Thị T1 là có căn cứ, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng giữ

nguyên bản án sơ thẩm.

* Về án phí: Ngân hàng 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 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 19,114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

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

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,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 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 điều 26, khoản 1 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2019/ KDTM – ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân Quận Hà Đông.

Về án phí: Ngân hàng thương mại cổ phần B phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 8566 ngày 25/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 14/08/2023.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Hà Đông .
- Chi cục THADS Quận Hà Đông;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự.
Lưu.