TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 401/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 8 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSĐ; huỷ một phần hợp đồng thế chấp"

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: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng -Thư ký viên Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 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 160/2022/TLPT-DS ngày 10/5/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2022/QĐ-PT ngày 05/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TNHH MTVSVN1 (**tên viết tắt: **S1)**.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV mã số doanh nghiệp: 0309103635 đăng ký lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 04/4/2022. Địa chỉ trụ sở: Tầng trệt, tầng lửng, tầng 2,3,11,15 Tòa nhà E27, 138-142 HBT28, Phường ĐK29, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông KG2 - Tổng giám đốc; *Người đại diện theo uỷ quyền*: bà NTXQ3-Giám đốc phòng thu hồi nợ, theo Giấy uỷ quyền ngày 06/7/2023. *Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng*: Bà **LTL4**, sinh năm 1986-Trưởng phòng Thu hồi nợ S1; ông **NHD5**, sinh năm 1987 và ông **VNB6**, sinh năm 1992 - Cán bộ S1, theo Giấy ủy quyền ngày 10/8/2023. Địa chỉ: Tầng 38, Tòa nhà KNLM30, đường PH31, phường MT32, quận NTL33, thành phố Hà Nội. *Bà L4 và ông B6 vắng mặt. Ông D5 có mặt.*

Bị đơn: 1. Ông **NKT7**, sinh năm 1978

2. Bà **PTT8**, sinh năm 1977

Cùng hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Số 46, ngõ 154 phố chợ KT34, phường TP35, quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T7 và bà T8: Ông **VTH9**, sinh năm 1978; Hộ Khẩu thường trú: P1534, CT8B, Khu đô thị ĐT37, xã TTO38, TT39, Hà Nội. Nơi cư trú: P2001, tầng 20, Tòa tháp L40, số 164 KDT41, quận TX42, thành Phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2015 lập tại Văn phòng Công chứng BĐ67 số công chứng 866/2015 quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD). *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông **ĐTS10**, sinh năm 1964. Hộ khẩu thường trú: Thôn N44, XĐ45, TL46, thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

Nơi cư trú: 379 PVĐ47, tổ dân phố XL48, phường XĐ45, quận BTL49, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **VTM11**, sinh năm 1965. *Vắng mặt.*

2/ Chị **NTH12**, sinh năm 1985. *Có mặt.*

3/ Chị **NTCT13**, sinh năm 1996. *Có mặt.*

Cùng hộ khẩu thường trú và cùng nơi cư trú: Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà: 11, ngách 20/120 đường PM52, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội).

4/ Ông **NVP14**, sinh năm 1965; *Có mặt.*

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú cuối cùng: Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, Thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 11, ngách 20/120 đường PM52, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội). Theo Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú số 07/TB – TA ngày 12/4/2017 của Tòa án nhân dân quận BTL49, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M11, chị H12, chị T13, ông P14:

- Luật sư **VQB15** và luật sư **NTHH16**, Công ty Luật TNHH HL17, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 6, A3 (25) TT bệnh viện NT53, phường NC54, quận TX42, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

- Luật sư **VVL18 -** Công ty Luật TNHH HL17, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 6, ngõ 117 NTĐ55, NC54, TX42 Hà Nội. *Vắng mặt.*

5/ **Văn phòng Công chứng HĐ19.**

Địa chỉ: số 126 đường NX56, phường HĐ57, quận TX42, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà NTT20 - Trưởng Văn phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **ĐMT21**, sinh năm 1976; Nơi cư trú: HT58, HC59, HĐ19, thành phố Hà Nội. *Xin vắng mặt.*

6/ **Văn phòng Công chứng ĐĐ22.**

Địa chỉ: 101 NNKT60, phường NC54, quận TX42, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà ĐTL23 - Trưởng Văn phòng. *Xin vắng mặt.*

7/ **Văn phòng công chứng A24.**

Địa chỉ: số 62, NKT61, phường QH63, quận CG64, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà ĐTL25 – Trưởng Văn phòng. *Vắng mặt.*

8/ Bà **ĐTĐH26**, sinh năm 1971; Hộ khẩu thường trú: Thôn N44, XĐ45, TL46, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: 379 PVĐ47, tổ dân phố XL48, phường XĐ45, quận BTL49, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NVP14, bà VTM11, chị NTH12, chị NTCT13 và ông ĐTS10.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn Ngân hàng TNHH MTVSVN1 (*tên viết tắt:* ***S1) do ông NHD5 là đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 30/5/2014, ông NKT7 và vợ là bà PTT8 đã ký với S1 – Chi nhánh TDH65: Hợp đồng tín dụng số/No..S1/TDH/PL/2014/0170, với nội dung: Số tiền vay: 1.900.000.000đ *(Một tỷ, chín trăm triệu đồng)*; Mục đích vay: Mua nhà; Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày: 11/6/2014 đến ngày 12/6/2029); Phương thức trả nợ (gốc, lãi): Gốc, lãi trả hàng tháng; Kỳ hạn trả nợ là 01 tháng vào ngày 25 hàng tháng; Lãi suất cho vay (trong hạn): Lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước + 1,5%/ năm (tương đương 10,5%/ năm tại thời điểm vay) = 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn: 15,75%/năm.

Ngày 11/6/2014, ông NKT7 đã được giải ngân số tiền 1.900.000.000đ *(Một tỷ, chín trăm triệu đồng)*. Đồng thời, ông NKT7 đã ký với S1 – Chi nhánh TDH65: Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ thể hiện việc ông NKT7 đã rút toàn bộ vốn vay và nhận nợ số tiền vay 1.900.000.000đ *(Một tỷ, chín trăm triệu đồng)*. Lãi suất vay: Theo Đơn rút vốn vay kiêm khế ước nhận nợ là 10,5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T7 và bà T8 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2014 với S1 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03/06/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, diện tích 134,4m^2 tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH do UBND Huyện TL46 cấp ngày

09/07/2003 cho hộ gia đình bà VTM11. Đăng ký sang tên cho ông NKT7 ngày 05/3/2014 tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện TL46.

Ngoài ra, ngày 30/5/2014, Bà PTT8 đã ký Hợp đồng bảo lãnh số: S1/TDH/PL/HDTC/2014/0170 giữa bên bảo lãnh là bà PTT8, bên nhận bảo lãnh là S1 - Chi nhánh TDH65, bên được bảo lãnh là ông NKT7. Phạm vi bảo lãnh: bà T8 đồng ý dùng mọi tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình để đảm bảo cho việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của ông T7 cho S1 - Chi nhánh TDH65 theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số/No..S1/TDH/PL/2014/0170 đã ký ngày 30/5/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng, S1 đã giải ngân cho ông T7 theo Đơn rút vốn vay kiêm khế ước nhận nợ ngày 11/06/2014 với nội dung cơ bản sau: Số tiền vay: 1.900.000.000đ (Một tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Mua nhà. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Phương thức trả nợ (gốc, lãi): Gốc, lãi trả hàng tháng. Lãi suất vay: Theo đơn rút vốn vay kiêm khê ước nhận nợ là 10,5%/năm. Bà T8 đồng ý với việc ông T7 ký nhận số tiền vay trên và không có khiếu nại thắc mắc gì.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T7 và bà T8 đã thanh toán tổng số tiền cho S1 là: 62.285.674đ (Sáu mươi hai triệu, hai trăm tám mươi nhăm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng); Trong đó trả nợ gốc là: 21.111.112đ; trả nợ lãi là: 41.174.562đ. Sau đó, ông T7 và bà T8 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với S1, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngày 30/5/2014 và Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ ngày 11/6/2014 nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/9/2014.

Tính đến ngày 28/01/2022, ông T7 và bà T8 còn nợ S1 số tiền gốc là: 1.878.888.888đ, số tiền lãi là: 2.214.003.587đ (Lãi trong hạn: 34.022.754đ tính từ ngày 25/8/2014 đến ngày 25/10/2014; Lãi quá hạn: 2.179.980.833đ tính từ ngày 26/10/2014 đến ngày 28/01/2022), tổng nợ là 4.092.892.475đ (Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

Nay ngân hàng yêu cầu ông T7 và bà T8 phải trả cho ngân hàng số tiền trên và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/01/2022 trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông T7, bà T8 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên và lãi phát sinh cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ, trường hợp tài sản phát mại không đủ để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ thì ông T7, bà T8 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

S1 không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông ĐTS10. Trường hợp Tòa án thấy cần xem xét, giải quyết các yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 thì đề

nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu độc lập của ông S10 trong một vụ án dân sự khác nhằm đảm bảo tính khách quan và bảo vệ quyền lợi ích, hợp pháp của Ngân hàng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, S1 không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Bị đơn do ông VTH9 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T7 và bà T8 thừa nhận có việc ký Hợp đồng tín dụng để vay số tiền 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng), Khế ước nhận nợ, Hợp đồng bảo lãnh và Hợp đồng thế chấp tài sản với S1 để đảm bảo khoản vay của ông bà.

Theo bị đơn, việc mua bán chuyển nhượng đối với tài sản đảm bảo liên quan đến hoạt động kinh doanh của riêng cá nhân ông T7 nên vợ chồng ông T7 và bà T8 đã thống nhất để một mình ông T7 đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0550.2014/HĐCN và để sau này thuận tiện cho việc chuyển nhượng. Việc ông T7 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại diện tích đất nói trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung và quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp giữa S1 với ông NKT7 và vợ là bà PTT8, ông H9 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông T7 và bà T8) hoàn toàn nhất trí. Ông T7 và bà T8 không tranh chấp, thắc mắc hay khiếu nại gì về nội dung và quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông T7 và bà T8 mới thanh toán được cho Ngân hàng 02 kỳ với số tiền cả gốc và lãi là 62.285.674đ (Sáu mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng). Ngoài ra, ông T7 và bà T8 không thanh toán trả được cho S1 một khoản tiền nào khác vì hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn. Kể từ ngày 25/9/2014 cho đến nay khoản nợ của ông T7 và bà T8 đã bị chuyển sang nợ quá hạn.

Nay ngân hàng khởi kiện ông T7, bà T8 số tiền gốc và lãi quá hạn, lãi trong hạn là 4.092.892.475đ tạm tính đến ngày 28/01/2022 ông T7, bà T8 hoàn toàn nhất trí và đồng ý với cách tính lãi và lãi suất của Ngân hàng về lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Bị đơn cũng nhất trí việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất 09 và thửa đất 159 thuộc tờ bản đồ số 26, tại xã MK51, huyện TL46, Hà Nội theo giấy chứng nhận QSDĐ số U722799 cấp ngày 9/7/2003 cấp cho ông NKT7 để thu hồi nợ.

Về yêu cầu độc lập của ông ĐTS10, ông T7 và bà T8 không đồng ý với các yêu cầu trong nội dung đơn vì giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà VTM11 không có bất kỳ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nào để ông S10 có quyền yêu cầu Tòa án tuyên các nội dung như trong Đơn yêu cầu độc lập của

ông S10. Thời hiệu để yêu cầu tuyên bố công nhận hợp đồng mua bán của ông ĐTS10 đã hết.

Ngoài ra, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:

+ Bà VTM11, chị NTH12 và chị NTCT13 thống nhất trình bày:

Hộ gia đình bà M11 gồm có chồng bà là ông NVP14, con gái là NTH12 và NTCT13 có hộ khẩu thường trú tại: Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46 (nay là tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, Hà Nội) và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số U722799 ngày 09/7/2003 cho hộ gia đình bà M11, diện tích 252m^2 tại địa chỉ trên.

Ngày 29/3/2004, hộ gia đình bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông ĐTS10 (sinh năm 1964, trú tại tổ dân phố XL48, XĐ45, BTL49, Hà nội) 60m^2 đất tại thửa đất trên và được UBND xã MK51 chứng thực vào ngày 29/3/2004. Đến nay gia đình bà M11 chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên mảnh đất này cho ông S10.

Đến ngày 28/11/2012, ông P14 có đưa một người đàn ông về bảo bà M11 ký và điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2186/2012 của Văn phòng công chứng HĐ19 để ông P14 lấy giấy chứng nhận QSDĐ số U722799 của hộ gia đình bà ra khỏi ngân hàng VNTV66, làm thủ tục trả nợ các khoản vay tại ngân hàng này, làm thủ tục xóa ký giao dịch bảo đảm (vì trước đó vợ chồng ông bà có dùng giấy chứng nhận để vay tiền), hợp đồng này có ghi ông P14 được thay mặt 03 mẹ con bà chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 09, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội của hộ gia đình bà M11 cho người khác (nhưng sau này bà M11 và chị H12, chị T13 mới đọc lại và biết việc này). Sau khi ông P14 lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đưa lại cho bà M11 quản lý.

Năm 2012, gia đình bà M11 có ủy quyền cho ông NVP14 đi làm thủ tục trả nợ với Ngân hàng TMCP VNTV66 cứ không ủy quyền cho ông P14 chuyển nhượng, thế chấp hay tặng cho. Ngày 12/11/2013, ông P14 có vay của ông NKT7 số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Để đảm bảo số tiền vay bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T7. Đây là hợp đồng chuyển nhượng gian dối. Theo hợp đồng cam kết ông P14 ký Hợp đồng vay tiền, nhưng đến ngày 18/02/2014, ông T7 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T7 đã vi phạm hợp đồng vay tiền. Quá trình sang tên sổ đỏ, gia đình bà M11 không hề biết mặt ông T7 là ai. Ông T7 không qua UBND phường MK51 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với thửa đất. Việc cấp sổ đỏ trên là không chính xác và có gian dối.

Đến tháng 6/2014, bà M11 mới biết 134,4m^2 đất còn lại thuộc thửa đất số 09 và 27,9m^2 đất giao thông thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ: Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46 (nay là tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) của gia đình bà theo giấy chứng nhận được cấp đã bị thế chấp cho S1 để vay khoản nợ 1,9 tỷ đồng của ông NKT7 và bà PTT8. Bà M11 và các con không hề biết việc này. S1 khi nhận tài sản thế chấp không hề xác minh, tìm hiểu, thẩm định thửa đất trước khi cho ông T7 vay tiền và thế chấp tài sản. Đến ngày 10/3/2017, S1 đến gia đình bà M11 xin chụp ảnh nhà để bổ sung thẩm định thửa đất mà trước đây họ đã sai sót không xác minh, tìm hiểu.

Nay S1 yêu cầu buộc ông T7 và bà T8 không trả nợ cho S1 thì sẽ phát mại tài sản thế chấp bảo đảm là thửa đất 09 và thửa đất 159 thuộc tờ bản đồ số 26, tại xã MK51, huyện TL46, Hà Nội theo giấy chứng nhận QSDĐ số U722799 cấp ngày 9/7/2003 cấp cho ông T7 để thu hồi nợ thì bà M11 và các con bà là chị H12 và chị T13 không đồng ý vì bà và các con là chị H12 và chị T13 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Hiện nay bà M11, chị H12, chị T13 đang cư trú tại nhà đất này. Quá trình chung sống với nhau thì ông P14 thường đi làm xa, có khi hàng năm mới về nhà và ở hàng một tháng mới đi, hiện bà và các con không biết ông P14 ở đâu, không biết liên lạc bằng cách nào.

Ngày 23/7/2021 bà M11 và chị H12, chị T13 đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2012 giữa bà VTM11, chị NTH12 và chị NTCT13 với ông NVP14.

2. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 vì đây là Hợp đồng giả cách.

3. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa S1 với ông NKT7 và bà PTT8.

4. Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004.

+ *Ông NVP14:* trong quá trình giải quyết vụ án đã đi khỏi địa phương nên không có lời khai của ông P14. Ngày 30/12/2021, ông NVP14 có Đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

1. Tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 vì đây là Hợp đồng giả cách.

2. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa S1 với ông NKT7, bà PTT8.

3. Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2014.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông ĐTS10 trình bày:

Năm 2004, Hộ gia đình bà VTM11 chuyển nhượng cho ông 60m^2 đất ở, tại địa chỉ Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) và đã được UBND xã MK51 chứng thực. Đây là một phần diện tích 252m^2 đất ở tại thửa đất số 09 tờ bản đồ số 26, được UBND huyện TL46 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/8/2003, đứng tên Hộ gia đình bà VTM11.

Tháng 4/2004, ông đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho hộ gia đình bà M11 theo đúng như thỏa thuận với số tiền 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng chẵn). Tháng 4/2004 hai bên đã thống nhất tại thực địa về mốc giới và diện tích 60m^2 đất chuyển nhượng, cũng tại thời điểm ấy ông đã xây tường bao quanh đối với diện tích 60m^2 đất nhận chuyển nhượng.

Tuy vậy, đến nay gia đình bà M11 vẫn chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng như đã ghi trong hợp đồng, gia đình bà M11 chưa tạo điều kiện để ông hoàn tất thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất.

Sau này, ông được biết phần diện tích đất (60m^2) mà năm 2004 ông đã nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà M11, đã bị gia đình bà M11 chuyển nhượng cho ông NKT7. Hiện phần diện tích đất này đã bị ông T7 thế chấp cho S1. Bởi vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, ông đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2012, giữa bà VTM11, chị NTCT13, chị NTH12 với ông NVP14.

2. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7.

3. Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do UBND huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11.

4. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa S1 với ông NKT7, bà PTT8.

5. Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m^2 đất ở đã được UBND xã MK51 chứng thực.

6. Tuyên buộc hộ gia đình bà VTM11 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông ngày 29/3/2004 để ông hoàn tất việc tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đối với 60m^2 đất ở tại Thôn

PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội).

+ *Bà ĐTĐH26 trình bày:* bà thống nhất với trình bày của ông ĐTS10 và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S10. Bà H26 không có yêu cầu nào khác.

+ *Văn phòng Công chứng HĐ19 trình bày quan điểm:* Ngày 28/11/2012, bà VTM11, bà NTCT13, bà NTH12 đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông NVP14 theo Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ được công chứng viên Văn phòng công chứng HĐ19 công chứng. Văn phòng công chứng HĐ19 khẳng định việc công chứng Hợp đồng ủy quyền trên là đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Văn phòng Công chứng ĐĐ22 trình bày quan điểm:*

Liên quan đến thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 của hộ gia đình bà VTM11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722799 do UBND huyện TL46, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/7/2003, VPCC ĐĐ22 đã công chứng 03 hợp đồng, văn bản gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3138.2013/HĐCN; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2013.

2. Văn bản thỏa thuận về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0549.2014/VBTT, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2014.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0550.2014/HĐCN; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2014.

VPCC ĐĐ22 đã thực hiện công chứng các hợp đồng này theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tất cả các phiên tòa giải quyết vụ án trên.

+ *Văn phòng công chứng A24 trình bày quan điểm:* Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 134,4 m^2 tại xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay thuộc phường MK51, quận BTL49) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất (bản chính), có nguồn gốc nhận chuyển nhượng rõ ràng, được Văn phòng Công chứng ĐĐ22 chứng nhận ngày 18/02/2014 và được Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện TL46 đăng ký sang tên cho ông NKT7 ngày 05/3/2014, vậy nên tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng A24 không nhận được thông tin nào về tài sản đang có tranh chấp, chưa có ngăn chặn giao dịch/ chuyển dịch của bất kỳ tổ chức, cơ quan, cá nhân nào đối với tài sản thế chấp. Việc thế chấp và nhận thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và có thật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đầy đủ bản chính các giấy tờ nhân thân. Phần nội dung hợp đồng thế chấp do các bên tự nguyện thỏa thuận, đúng pháp luật, không vi

phạm điều cấm, không trái pháp luật, thể hiện sự bình đẳng của các bên theo pháp luật quy định.

Mặt khác, khi tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp, Văn phòng công chứng A24 đã xem xét kỹ tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp (qua hệ thống phần mềm quản lý hợp đồng giao dịch công chứng gọi tắt là UCHI) thì không thấy có việc mua bán/ chuyển nhượng 60 m^2 đất trong tổng số 134,4 m^2 này, chủ tài sản cũng không cho biết nội dung này, chính vì lẽ đó Văn phòng công chứng A24 đã chấp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp của khách hàng như nội dung hợp đồng công chứng số 938/2014/HĐTC ký ngày 30/5/2014.

Quan điểm của Văn phòng công chứng A24 là đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị giữ nguyên hiệu lực của bản Hợp đồng thế chấp công chứng số 938/2014/HĐTC đã ký ngày 30/5/2014 giữa ông T7 và vợ là bà T8 với S1 - Chi nhánh TDH65. Văn phòng công chứng A24 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Biên bản xác minh ngày 17/04/2014 tại UBND phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội thể hiện:

Hộ gia đình bà VTM11 gồm có: bà M11, chồng bà M11 là là ông NVP14, 02 con gái của ông P14 và bà M11 là chị NTH12 và NTCT13 có hộ khẩu thường trú tại Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, Hà Nội (nay là tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, Hà Nội). Hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân huyện TL46 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH cấp ngày 09/7/2003 đối với diện tích 252m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 26, thửa đất số 09 tại địa chỉ Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, Hà Nội.

Ngày 29/3/2004, hộ gia đình bà M11, ông P14, chị H12 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông ĐTS10 với nội dung: Hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 (HKTT: Thôn N44, XĐ45, TL46, Hà nội) diện tích 60m^2 đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ thôn PL68, xã MK51, TL46, Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) trên đất có một ngôi nhà cấp 4 diện tích 20m^2 với giá 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004, có chứng thực của UBND xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội ngày 29/3/2004. Ngày 12/4/2004, UBND xã MK51 đã cấp trích lục bản đồ với diện tích 60m^2 đất đã chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 để phục vụ cho việc làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật. Hiện trạng nhà đất đã chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 nêu trên hiện nay là đất trống, có tường bao xác định ranh giới rõ ràng. Ngoài ra, hộ gia đình bà M11, ông P14 có mua bán, chuyển nhượng thêm phần diện tích đất nào nữa không thì UBND phường MK51 không nắm được.

Thông báo kết quả xem xét, thẩm định, định giá do Tòa án nhân dân quận BTL49, thành phố Hà Nội tiến hành ngày 18/5/2021: Diện tích 60m^2 đất có giá trị 2.400.000.000đ (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên toà:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 vì không có căn cứ pháp luật.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác nhận: Tính đến ngày 28/01/2022, ông NKT7 và bà PTT8 còn nợ S1 số tiền: 4.093.266.665đ (Bốn tỷ, không trăm chín mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng). Do bị đơn không có điều kiện kinh tế trả nguyên đơn nên đồng ý với yêu cầu kê biên phát mại tài sản đảm bảo của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của ông ĐTS10, bị đơn không đồng ý vì giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà VTM11 không có bất kỳ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nào để ông S10 có quyền yêu cầu Tòa án tuyên các nội dung như trong Đơn yêu cầu độc lập của ông S10. Thời hiệu để yêu cầu tuyên bố công nhận hợp đồng mua bán của ông ĐTS10 đã hết.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NVP14, bà VTM11, chị NTH12 và chị NTCT13 và luật sư VVL18 thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất tại thửa đất 09 và thửa đất 159 thuộc tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ: Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46 (nay là tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) của hộ gia đình bà M11 đã được gia đình sử dụng ổn định, lâu dài. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 09 là: 134,4m^2 đất thuộc thửa đất số 09 là của hộ gia đình bà M11 mới chỉ chuyển nhượng 60m^2 cho ông ĐTS10 năm 2004 có xác nhận của UBND xã MK51. Bà M11, chị H12 và chị T13 không ủy quyền cho ông P14 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 09 nêu trên mà chỉ ủy quyền để ông P14 rút sổ tại Ngân hàng và vay tiền.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa ông NVP14 với ông NKT7 là hợp đồng giả tạo, để che giấu quan hệ vay nợ thể hiện ở Giấy vay tiền ngày 12/11/2013 giữa ông P14 và bà NTXH69. Do Hợp đồng mua bán này là giả tạo nên không có việc giao nhận tiền giữa hộ gia đình bà M11 và ông T7, bà T8, không có việc bàn giao nhà đất tài sản trên đất. Gia đình bà M11 vẫn ăn ở sinh sống ổn định trên nhà đất của mình từ rất nhiều năm nay. S1 không phải là người ngay tình trong vụ án vì không tiến hành thẩm định tài sản đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa S1 với ông NKT7, bà PTT8 không đúng quy định của pháp luật. Vì Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp nêu trên đều không ngay tình và

có khiếm khuyết để che giấu quan hệ khác và người ở trên tài sản không biết việc tài sản của mình bị thế chấp cho Ngân hàng.

Nay ông P14, bà M11, chị H12 và chị T13 đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2012 do hộ gia đình bà M11 không ủy quyền cho ông P14 bán diện tích nhà đất trên cho ông T7 và bà T8;

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa S1 với ông NKT7, bà PTT8.

- Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 đối với 60m^2 đất (nằm trong 252m^2) mà hộ gia đình bà M11 đã bán cho ông S10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 đã được UBND xã MK51 chứng thực. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng trên thực tế, số tiền chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng) thể hiện ở giấy biên nhận tiền ngày 14/4/2004. Ông S10 đã thanh toán toàn bộ số tiền 348.000.000đ cho gia đình bà M11. Việc ghi số tiền chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 thấp hơn so với số tiền chuyển nhượng thực tế là do hai bên thiếu hiểu biết pháp luật. Ông P14, bà M11, chị H12 và chị T13 đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để thụ lý yêu cầu độc lập của ông NVP14 để giải quyết toàn diện vụ án; Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán, Hợp đồng ủy quyền nêu trên để trả lại nhà đất cho hộ gia đình bà M11.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông ĐTS10 và bà ĐTĐH26 và Luật sư BTV70 thống nhất trình bày:

Ông S10, bà H26 giữ nguyên phần trình bày tại Tòa án trước đây và chỉ yêu cầu hủy 1 phần các Hợp đồng nêu trên liên quan đến 60m^2 đất mà ông S10 đã nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà M11 còn phần đất liên quan đến Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông S10: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2012 (Phần ủy quyền liên quan đến việc ông NVP14 được thực hiện việc chuyển nhượng 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông S10); Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông S10); Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do UBND huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11; Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông S10); Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m^2 đất ở, đề ngày 29/3/2004 đã được

UBND xã MK51 chứng thực; Tuyên buộc hộ gia đình bà VTM11 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông S10 ngày 29/3/2004 để ông S10 hoàn tất việc tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đối với 60m^2 đất ở tại Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 đã được UBND xã MK51 chứng thực. Lý do ông S10 không yêu cầu hộ gia đình bà M11 tiến hành thủ tục sang tên và tách sổ cho ông S10 ngay tại thời điểm chuyển nhượng là do ông S10 và gia đình bà M11 có mối quan hệ quen biết và có sự tin tưởng nhau. Nhiều năm sau ông S10 đề nghị ông P14 và bà M11 tiến hành thủ tục tách sổ cho ông thì mới biết là diện tích đất mà ông đã mua của hộ gia đình bà M11 đã bị chuyển nhượng cho người khác và bị thế chấp S1.

S1 không phải là người ngay tình vì không tiến hành thẩm định tài sản đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều 5 của Hợp đồng thế chấp, trên tài sản thế chấp có nhà bê tông 03 tầng nhưng không ghi nhận vào trong Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng đã không kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất và những người đang sinh sống ổn định trên tài sản thế chấp dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tài liệu và Đơn yêu cầu độc lập của ông NVP14 để có cơ sở khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 là hợp đồng giả tạo, vô hiệu để che dấu quan hệ vay nợ và quan hệ khác. Từ đó dẫn đến yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 cần được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Các đương sự đều xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTVSVN1 đối với ông NKT7 và bà PTT8.

2. Buộc ông NKT7 và bà PTT8 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi (tính đến ngày 28/01/2022) là: 4.092.892.475 đồng (Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là: 1.878.888. 888 đồng; Nợ lãi là: 2.214.003.587 đồng (gồm: Nợ lãi trong hạn là: 34.022.754 đồng (tính từ ngày 25/8/2014 đến ngày 25/10/2014) và Nợ Lãi quá hạn là: 2.179.980.833 đồng (tính từ ngày 26/10/2014 đến ngày 28/01/2022) theo Hợp đồng tín dụng số/No../S1/TDH/PL/2014/0170 ngày 30/05/2014 đã ký giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 - Chi nhánh TDH65 và ông NKT7, bà PTT8.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông NKT7, bà PTT8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TNHH MTVSVN1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02 - TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A24 - Thành phố Hà Nội ngày 30/5/2014 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, Thành phố Hà Nội ngày 03/6/2014 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1.

Tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng134,4 m^2 đất ở còn lại giới hạn bởi (1,2,3,4,11,10,9,8,1) đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 và 27,9m^2 đất giao thông sử dụng chung giới hạn bởi (4,5,6,12,11,4) thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, Thành Phố Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH do UBND Huyện TL46 cấp ngày 09/07/2003 cho hộ gia đình bà VTM11 đã chuyển nhượng cho ông NKT7 (có Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại: số 46 ngõ 154 phố chợ KT34, phường TP35, quận ĐĐ36, Thành phố Hà Nội). Diện tích đất ông NKT7 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng riêng là 134,4m^2 đất ở còn lại giới hạn bởi (1,2,3,4,11,10,9,8,1) của thửa đất số 09, tờ bản đồ 26 và 27,9m2 đất giao thông sử dụng chung giới hạn bởi (4,5,6,12,11,4) thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 0550.2014/HĐCN, Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng ĐĐ22 - Thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/02/2014. Ngày 05/3/2014, Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện TL46 đã đăng ký sang tên cho ông NKT7. Ngày 03/6/2014, ông NKT7 và và bà PTT8 đã thế chấp 134,4m^2 đất ở trên cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02 - TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A24 - Thành phố Hà Nội ngày 30/5/2014 giữa ông NKT7, bà PTT8 với Ngân hàng TNHH MTVSVN1 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03/06/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, Thành phố Hà Nội ngày 03/6/2014.

Về tài sản trên đất: Hiện trạng nhà trên 134,4m^2 đất ở của thửa đất số 09, tờ bản đồ 26, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,11, 10,9,8,1) và 27,9 m^2 đất ngõ đi chung thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 26 giới hạn bởi các điểm (4,5,6,12, 11, 4) tại địa chỉ Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội (Nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, Thành phố Hà Nội) có nhà bê tông 03 tầng.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông NKT7, bà PTT8 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

4. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Uỷ ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội chứng thực là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật đã được quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

4.1 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 đối với yêu cầu Tòa án Tuyên, công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội chứng.

4.2 Buộc hộ gia đình bà VTM11 (gồm Bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13) phải bồi thường trả cho ông ĐTS10 số tiền 1.680.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng) do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Uỷ ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội chứng thực bị vô hiệu. Buộc hộ gia đình bà VTM11 (gồm Bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13) phải trả lại cho ông ĐTS10 số tiền mua đất là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực. Tổng số tiền mà hộ gia đình bà VTM11 (gồm Bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13) phải bồi thường và trả cho ông ĐTS10 là: 1.830.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng).

4.3 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 yêu cầu Tòa án Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2013 giữa bà VTM11, chị NTCT13, chị NTH12 với ông NVP14, số công chứng: 2186/2012, quyển số 05TP/CC/HĐUQ, do Văn phòng công chứng HĐ19 công chứng. (Phần ủy quyền liên quan đến việc ông NVP14 được thực hiện việc chuyển nhượng 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực).

4.4 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 yêu cầu Tòa án Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 số công chứng: 0550.2015/HĐCN;

quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐĐ22 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực).

4.5 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 yêu cầu Tòa án Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11.

4.6 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 yêu cầu Tòa án Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 với ông NKT7, bà PTT8, số 938/2014/HĐTC quyển số 2 – TP/CC – SCC /HĐGD do Văn phòng công chứng A24 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực).

4.7 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình bà VTM11 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Uỷ ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội chứng thực để ông S10 hoàn tất việc tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đối với 60m^2 đất ở tại Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội).

5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xét.

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 ông NVP14, bà VTM11, chị NTH12, chị NTCT13 và ông ĐTS10 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Toà án nhân dân quận ĐĐ36.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông NVP14, chị NTH12, chị NTCT13: Trình bày nội dung kháng cáo và bổ sung kháng cáo về việc cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của chị H12, chị T13 và bà M11; đề nghị tạm

đình chỉ vụ án để cơ quan điều tra làm rõ hành vi lừa đảo của NTA71; NXH69 hoặc huỷ bản án dân sự sơ thẩm do cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của gia đình và cho rằng Hợp đồng thế chấp giữa bị đơn và nguyên đơn là vô hiệu do Ngân hàng không xem xét thẩm định, không biết những người đang sinh sống tại tài sản thế chấp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVP14 và vợ chồng ông NKT7, bà PTT8 là hợp đồng giả cách che dấu việc vay tài sản giữa ông P14 và chị NXH69; Ông P14 xuất trình bản phôtô Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin của tội phạm của cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận TX42.

Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan có yêu cầu độc lập có kháng cáo ông ĐTS10; bà ĐTĐH26: đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông. Trường hợp HĐXX không chấp nhận yêu cầu thì đề nghị gia đình ông P14 thanh toán cho vợ chồng ông số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Sau khi nghe ý kiến đề nghị của ông ĐTS10, gia đình ông P14 đồng ý trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu của ông S10 thì gia đình ông sẽ thanh toán cho ông S10 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Các đương sự không thoả thuận với nhau được cách giải quyết toàn bộ vụ án và không xuất trình thêm chứng cứ mới.

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

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKSND thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P14, bà M11, chị H12, chị T13 và áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội theo nội dung sau:

- Sửa quan hệ pháp luật tranh chấp;
- Sửa về cách tuyên;
- Sửa về án phí;
- Ghi nhận sự thỏa thuận của ông P14, chị H12, chị T13 bồi thường trả cho ông ĐTS10 số tiền 2.000.000.000đ do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/3/2004 vô hiệu.

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 toà; 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:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông NVP14, bà VTM11, chị NTH12, chị NTCT13 và ông ĐTS10 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Việc bổ sung kháng cáo của chị H12, chị T13 về việc cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của gia đình chị không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên chấp nhận.

- Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ông P14, chị H12, chị T13 và ông S10; Bà VTM11 vắng mặt, theo trình bày của chị T13 là do bà M11 bị ốm tuy nhiên không xuất trình tài liệu chứng minh nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà VTM11.

Các đương sự còn lại khác vắng mặt nhiều lần không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

- Xét đề nghị Toà án tạm đình chỉ vụ án của gia đình ông NVP14: Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 19/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội với Công an quận TX42 được biết sau khi nhận được đơn tố giác của ông NVP14 tố giác NTA71 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản xảy ra tại số 101 Ngụy Như Kon tum, TX42, Hà Nội. Công an quận TX42 đã triệu tập những người liên quan, tuy nhiên hết thời gian giải quyết nguồn tin về tội phạm, Công an quận TX42 chưa làm việc được với người bị tố giác là NTA71 nên chưa đủ căn cứ kết luận vụ việc. Công an quận đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết tố giác tội phạm số 35/QĐ ngày 21/01/2023 của ông NVP14. Cho đến thời điểm ngày 19/8/2023 cơ quan điều tra Công an quận TX42 chưa có căn cứ để phục hồi giải quyết vụ việc. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đề nghị tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm của gia đình ông NVP14.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của ông NVP14, chị NTH12, chị NTCT13 đề nghị xét xử lại toàn bộ bản án tuyên hủy các hợp đồng giả tạo, gian dối mà các bên đã ký.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1]. Về Hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: S1 và ông NKT7, bà PTT8 tự nguyện ký kết Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh và khế ước nhận nợ cụ thể:

Ngày 30/5/2014, ông T7 và bà T8 đã ký với S1 - Chi nhánh TDH65: Hợp đồng tín dụng số/No..S1/TDH/PL/2014/0170, với số tiền vay là: 1.900.000.000đ; thời hạn vay: 180 tháng. Tại hợp đồng tín dụng và Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ, hai bên đã thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay, lãi trong

hạn, biên độ lãi cùng các điều khoản khác. Ngày 11/6/2014, ông T7 đã được ngân hàng giải ngân đủ số tiền vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn ông NKT7 và bà PTT8 mới thanh toán cho Ngân hàng 02 kỳ với số tiền cả gốc và lãi là 62.285.674đ (Sáu mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng). Sau đó, ông T7 và bà T8 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với S1, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngày 30/5/2014 và Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ ngày 11/6/2014 nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/9/2014.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác nhận tạm tính đến ngày 28/01/2022, ông T7 và bà T8 còn nợ S1 tổng số tiền là: 4.092.892.475đ (Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.878.888.888đ; nợ lãi trong hạn: 34.022.754đ (tính từ ngày 25/8/2014 đến ngày 25/10/2014); nợ lãi quá hạn: 2.179.980.833đ (tính từ ngày 26/10/2014 đến ngày 28/01/2022) như phía nguyên đơn trình bày tại phiên tòa.

[2.1.2]. Về yêu cầu tính lãi suất của S1:

** Đối với yêu cầu tính lãi suất trong hạn:*

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện quá trình thực hiện Hợp đồng, bị đơn đã thanh toán trả cho S1 được số tiền lãi là 41.174.562đ (Bốn mươi mốt triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng).

Do ông T7, bà T8 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn phải chịu lãi suất theo thoả thuận. Theo S1 thì số tiền lãi trong hạn của các khoản vay trên được tính từ ngày giải ngân đến ngày 28/01/2022 ông T7, bà T8 còn nợ S1 là 34.022.754đ. Xét thấy việc tính lãi vay của S1 là phù hợp với thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

** Đối với yêu cầu tính lãi suất quá hạn:*

Trong các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết có quy định: Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay trong hạn: 15,75%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo bảng tính lãi của S1 thì số tiền lãi quá hạn của các khoản vay trên tính đến ngày 28/01/2022 ông NKT7, bà PTT8 còn nợ S1 là: 2.179.980.833đ. Xét thấy việc tính lãi suất của S1 là phù hợp với Điều 91 Luật tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của S1 về khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Do đó có đủ căn cứ buộc ông NKT7, bà PTT8 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 29/01/2022 cho đến thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng tín dụng trên đảm bảo về mặt hình thức, nguyên tắc tự nguyện giao kết hợp đồng, đảm bảo về thẩm quyền ký kết, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật Dân sự, các bên đương sự không tranh chấp nên xác định Hợp đồng tín dụng số/No../S1/TDH/PL/2014/0170 ngày 30/05/2014 đã ký giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 - Chi nhánh TDH65 và ông NKT7, bà PTT8 là hợp pháp có hiệu lực thi hành. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc. Buộc ông NKT7 và bà PTT8 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi (tính đến ngày 28/01/2022) là: 4.092.892.475đ (Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là: 1.878.888.888đ; Nợ lãi là: 2.214.003.587đ (gồm: Nợ lãi trong hạn là: 34.022.754 đồng (tính từ ngày 25/8/2014 đến ngày 25/10/2014) và Nợ lãi quá hạn là: 2.179.980.833đ (tính từ ngày 26/10/2014 đến ngày 28/01/2022 là đúng quy định của pháp luật.

[2.1.3]. Về tài sản thế chấp và bảo lãnh:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác, ông T7 và bà T8 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02 - TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A24 - thành phố Hà Nội ngày 30/5/2014 với Ngân hàng TNHH MTVSVN1 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03/06/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, diện tích 134,4m^2 tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH do UBND Huyện TL46 cấp ngày 09/07/2003 cho hộ gia đình bà VTM11. Đăng ký sang tên cho ông NKT7 ngày 05/3/2014 tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện TL46.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, nhận thấy: Hợp đồng được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003, Điều 342, Điều 343, Điều 344 và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Ông T7 và bà T8 cũng nhất trí việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T7 và

bà T8 không thanh toán trả nợ được cho Ngân hàng. Như vậy, Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực thi hành. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của S1 đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất đã được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp ông T7, bà T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là đúng quy định của pháp luật.

Qua tài liệu có trong hồ sơ mà ngân hàng cung cấp, còn có tài liệu thể hiện, ngày 30/5/2014, bà PTT8 đã ký Hợp đồng bảo lãnh số: S1/TDH/PL/HDTC/2014/0170 giữa bên bảo lãnh là bà PTT8, bên nhận bảo lãnh là Ngân hàng TNHH MTVSVN1 - Chi nhánh TDH65, bên được bảo lãnh là ông NKT7. Phạm vi bảo lãnh: bà T8 đồng ý dùng mọi tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình để đảm bảo cho việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của ông T7 cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 - Chi nhánh TDH65 theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số/No../S1/TDH/PL/2014/0170 đã ký ngày 30/5/2014 giữa ông T7, bà T8 với S1 - Chi nhánh TDH65. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm, nguyên đơn không yêu cầu xem xét hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.1.4]. Xét kháng cáo của ông NVP14, chị NTH12, chị NTCT13 về việc không thụ lý yêu cầu độc lập của ông P14:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết ông P14 không có mặt tại địa phương, Tòa án nhân dân quận BTL49, thành phố Hà Nội đã có Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú số 07/TB – TA ngày 12/4/2017 đối với ông P14; Tòa án nhân dân quận ĐĐ36 đã tiến hành các thủ tục tố tụng đối với ông P14 và bà M11, chị H12 đúng quy định của pháp luật; Tại phiên toà ngày hôm nay, chị H12, ông P14 đều xác nhận trong thời gian giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thỉnh thoảng gia đình vẫn liên lạc với ông P14 nhưng do ông P14 phải đi làm ăn xa để trả nợ; ông cho rằng ông không biết Toà án đang giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản của gia đình ông là không có căn cứ. Mặt khác, bà M11 và chị H12 trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm từ ngày 12/01/2016 đã được triệu tập và làm việc nhiều lần để trình bày quan điểm nhưng cũng không có đơn yêu cầu độc lập cho đến cho đến ngày 23/7/2021 khi Tòa án nhân dân quận ĐĐ36 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử mới nhận được lời khai bổ sung của chị H12 và Đơn yêu cầu độc lập của ông NVP14 đề ngày 30/12/2021 đề nghị Tòa án nhân dân quận ĐĐ36 giải quyết 04 yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2012 giữa bà VTM11, chị NTH12 và chị NTCT13 với ông NVP14 số công chứng 2186/2012, quyển số 05/TP/CC/HĐUQ.

2. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 số công chứng 0550.2015/HĐCN, quyển số

1/Tp/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng ĐĐ22 công chứng vì đây là Hợp đồng giả cách.

3. Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 với ông NKT7 và bà PTT8, số 938/2014 HĐTC quyển số 02-TP-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng A24.

4. Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004.

Nhận thấy: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải"*. Như vậy gia đình ông P14 đã nộp đơn yêu cầu độc lập sau thời điểm luật pháp quy định nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý việc nộp đơn yêu cầu độc lập của gia đình ông NVP14 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P14, chị H12, chị T13.

Xét chứng cứ ông P14 nộp theo đơn kháng cáo gồm bản phô tô Thỏa thuận vay tài sản, Giấy nhận tiền của ông NTA71; Hợp đồng cam kết; chứng từ giao dịch và một số giấy tờ khác …

Hội đồng xét xử nhận thấy những giấy tờ này thể hiện việc thỏa thuận phía sau của các đương sự; khi ngân hàng nhận thế chấp ông T7 có đầy đủ giấy tờ, ngân hàng đã xuống xem xét thẩm định tài sản thể hiện bằng chứng thư thẩm định giá, bản thân ông P14 chấp nhận việc thế chấp ngân hàng để vay tiền nên xác định ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Trường hợp gia đình ông P14 có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng với ông T7 hay ai khác liên quan đến tài sản đảm bảo thì dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông ĐTS10:

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông ĐTS10 có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2012, giữa bà VTM11, chị NTCT13, chị NTH12 với ông NVP14, số công chứng: 2186/2012, quyển số 05TP/CC/HĐUQ, do Văn phòng công chứng HĐ19 công chứng. (Phần ủy quyền liên quan đến việc ông NVP14 được thực hiện việc chuyển nhượng 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10).

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 số công chứng: 0550.2015/HĐCN; quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐĐ22 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10).

- Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do UBND huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 với ông NKT7, bà PTT8, số 938/2014/HĐTC quyển số 2 – TP/CC – SCC /HĐGD do Văn phòng công chứng A24 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10).

- Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m^2 đất ở, đề ngày 29/3/2004 đã được UBND xã MK51 chứng thực.

- Tuyên buộc hộ gia đình bà VTM11 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông S10 ngày 29/3/2004 để ông S10 hoàn tất việc tách thửa và đăng ký quyên sử dụng đối với 60m^2 đất ở tại Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội). "Vị trí trên sơ đồ thửa đất có chiều rộng 4m (từ điểm 1 đến điểm 8), chiều dài 15m (từ điểm 8 đến điểm 10)"; Phía Bắc tiếp giáp đất nhà ông X72, phía Tây tiếp giáp ngõ đi chung, phía Đông và phía Nam tiếp giáp phần đất còn lại của nhà bà M11; Ước tính, tại thời điểm hiện nay, thửa đất này có giá thị trường khoảng 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc : thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, diện tích 134,4m^2 tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội).

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 17/04/2014 tại Uỷ ban nhân dân phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội; Công văn số 2137/CV -VPĐKĐHN CNBTL ngày 19/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận BTL49; cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ xác định:

Hộ gia đình bà VTM11 gồm có: bà M11, chồng bà M11 là ông NVP14, 02 con gái của ông P14 và bà M11 là chị NTH12 và chị NTCT13 có hộ khẩu thường trú tại thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội). Hộ gia đình bà M11 đã được UBND huyện TL46 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH cấp ngày 09/7/2003 đối với diện tích 252m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 26, thửa đất số 09 tại địa chỉ Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, Hà Nội.

Ngày 29/03/2004, hộ gia đình bà VTM11 (gồm ông NVP14, bà VTM11 và chị NTH12) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004

(được UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004), với nội dung: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà VTM11, ông NVP14 và chị NTH12; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông ĐTS10. Tổng diện tích đất 252m^2 đất ở có nguồn gốc do Nhà nước giao tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26. Vị trí thửa đất: Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội. Diện tích chuyển nhượng là 60m^2 đất ở (dài 15m x rộng 4m; phía Bắc giáp nhà ông X72, phía Tây giáp ngõ đi chung, phía Đông và Nam giáp nhà bà M11) nằm trong tổng diện tích 252m^2 đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội. Giấy tờ sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799, sổ vào sổ cấp GCN 00995/QSDĐ/1902/QĐ – UBH cấp ngày 09/7/2003. Tài sản trên đất có một ngôi nhà cấp 4 có diện tích 20m^2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bên chuyển nhượng đất lo thủ tục giấy tờ tới cấp xã. Bên nhận chuyển nhượng lo thủ tục cấp huyện.

Cùng ngày 29/3/2004, bên chuyển nhượng là ông NVP14 và bà VTM11 đã ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên mua là ông ĐTS10 với nội dung: Ông P14 và bà M11 chuyển nhượng quyền sử dụng 60m^2 đất ở lâu dài, ổn đinh, không tranh chấp (dài 15m x rộng 4m) trong diện tích 252m^2 đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26; Giấy tờ sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799, sổ vào sổ cấp GCN 00995/QSDĐ/1902/QĐ – UBH cấp ngày 09/7/2003.

Ngày 14/4/2004, ông P14, bà M11 và chị H12 đã ký giấy biên nhận tiền với nội dung: Ông P14, bà M11 và chị H12 có nhận tổng số tiền trước và sau là 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng) của vợ chồng ông ĐTS10 và bà ĐTĐH26.

Tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 (được UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004) các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000đ/m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 150.000.0000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004, có chứng thực của UBND xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội ngày 29/3/2004. Ngày 12/4/2004, UBND xã MK51 đã cấp trích lục bản đồ với diện tích 60m^2 đất đã chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 để phục vụ cho việc làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật. Hiện trạng nhà đất đã chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 nêu trên hiện nay là đất trống, có tường bao xác định ranh giới rõ ràng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông ĐTS10, bà VTM11, ông NVP14 và chị NTH12 đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế 60m^2 đất nêu trên là 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng).

[2.2.1]. Xét yêu cầu tuyên vô hiệu 1 phần Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/11/2012 tại Văn phòng công chứng HĐ19, thành phố Hà Nội: Bên ủy quyền (Bên A) gồm có Bà VTM11, chị NTH12 và chị NTCT13 với Bên nhận ủy quyền (Bên B) là ông NVP14 (Phần ủy quyền liên quan đến việc ông NVP14 được thực hiện việc chuyển nhượng 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông S10).

Xét thấy Hợp đồng ủy quyền này được ký kết khi các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc, phù hợp với lời khai của các bên đương sự. Nội dung của Hợp đồng ủy quyền trên như sau: *"...Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được thay mặt và nhân danh bên A làm việc việc Ngân hàng TMCP VNTV66 – Chi nhánh Hà Nội để làm thủ tục trả nợ các khoản vay của hai bên tại Ngân hàng. Đồng thời được nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00995/QSDĐ/1902/QĐ-UHB do UBND huyện TL46 cấp ngày 09/7/2003 đứng tên hộ gia đình bà VTM11 từ bên ngân hàng sau khi đã thanh toán đầy đủ tất cả các khoản vay của bên A đối với bên Ngân hàng; Được thay mặt và nhân danh bên A làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với Quyền sử dụng đất nói trên; Sau khi hoàn tất thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, bên B được nhận và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Được nhân danh bên A sử dụng, chuyển nhượng cho người khác, giá cả, phương thức thanh toán đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do bên B toàn quyền quyết định và không phải hỏi ý kiến của bên A..."*.

Tại Điều 6 của Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ ngày 28/11/2012 của Văn phòng công chứng HĐ19, thành phố Hà Nội có thể hiện: "Hai bên đã đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, nghe công chứng viên giải thích rõ nội dung của hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này". Bà M11, chị H12, chị T13 đã ký và điểm chỉ vào bản Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ ngày 28/11/2012 của Văn phòng công chứng HĐ19. Bà M11, chị H12, chị T13 có đầy đủ năng lực dân sự để tham gia giao kết hợp đồng, việc ủy quyền tự nguyện, không bị ép buộc nên phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình khi tham gia giao dịch dân sự.

Văn phòng Công chứng HĐ19 đã thực hiện đúng quy định của Luật công chứng nên yêu cầu của ông S10 yêu cầu tuyên bố vô hiệu 1 Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ ngày 28/11/2012 của Văn phòng công chứng HĐ19 là không có căn cứ.

Từ yêu cầu tuyên hủy một phần Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ ngày 28/11/2012 của Văn phòng công chứng HĐ19 của

ông ĐTS10 không được chấp nhận nên các yêu cầu tiếp theo của ông ĐTS10 cũng không được chấp nhận, gồm:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 số công chứng: 0550.2015/HĐCN; quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐĐ22 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10).

- Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do UBND huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 với ông NKT7, bà PTT8, số 938/2014/HĐTC quyển số 2 – TP/CC – SCC /HĐGD do Văn phòng công chứng A24 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10).

[2.2.2]. Xét yêu cầu tuyên bố công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m^2 đất ở, đề ngày 29/3/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà VTM11 đã được UBND xã MK51 chứng thực.

Xét về hình thức: Hợp đồng đã được UBND xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực đúng quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995.

Xét về nội dung: Hộ gia đình bà VTM11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên giá chuyển nhượng đất thực tế 348.000.0000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng) và giá được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 (được UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004) là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có sự chênh lệch. Theo quy định tại khoản 2 điều 7 Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 21/12/1999 quy định: *"Đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác thuế suất là 4%"*. Như vậy, tính giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế để nộp mức thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn nhằm mục đích để trốn thuế. Việc làm này sẽ gây thiệt hại đến nguồn thu Ngân sách Nhà nước đã được quy định tại điểm d, điều 54 Luật đất đai năm 2003. Mặt khác, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 (được UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004) nhưng về hình thức giao dịch dân sự chưa phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 về việc đăng ký quyền sử dụng đất; ông ĐTS10 và vợ là bà ĐTĐH26 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hộ gia đình bà M11 chưa tuân thủ theo quy định về đăng ký quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 46, 107 Luật đất đai năm 2003 và Điều 70; 702 Bộ luật dân

sự năm 2005. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004, có chứng thực của UBND xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội ngày 29/3/2004 và ngày 12/4/2004 được UBND xã MK51 cấp trích lục bản đồ với diện tích 60m^2 đất đã chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà M11 và ông S10 chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 439 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong thời gian ông S10 chưa thực hiện nghĩa vụ của mình thì ông P14 đã chuyển nhượng 134,4m^2 đất ở nêu trên cho ông T7 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 0550.2014/HĐCN, Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng ĐĐ22 - thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/02/2014. Ông T7 và bà T8 đã thế chấp toàn bộ 134,4m^2 đất ở nêu trên cho S1 vào ngày 30/5/2014.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự giữa hộ gia đình bà VTM11 và ông ĐTS10 vô hiệu và căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định của pháp luật:

Về xác định lỗi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 (được UBND xã MK51 chứng thực ngày 29/3/2004) chưa có hiệu lực do vi phạm các quy định về nội dung và hình thức:

Hội đồng xét thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S10 đã nhận đất, hộ gia đình bà M11 không thực hiện nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S10 nhưng ông S10 cũng không thông báo cho cơ quan quản lý Nhà nước biết để có biện pháp ngăn chặn các giao dịch thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là kẽ hở để hộ gia đình bà M11 lợi dụng, thực hiện hành vi gian dối mang tài sản đi thế chấp trong đó có 60m^2 đất đã bán cho ông S10, không còn thuộc sở hữu của hộ gia đình bà M11. Cụ thể vào năm 2009, hộ gia đình bà M11 đã thế chấp tải sản trên cho Ngân hàng TN73; Năm 2010, hộ gia đình bà M11 tiếp tục thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP VNTV66. Năm 2012, bà M11, chị H12, chị T13 tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền số 2186/2012, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐUQ ngày 28/11/2012 do Văn phòng Công chứng HĐ19, thành phố Hà Nội công chứng cho ông P14 được *"... nhân danh bà M11, chị H12 và chị T13 sử dụng, chuyển nhượng cho người khác, giá cả, phương thức thanh toán đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do ông P14 toàn quyền quyết định..."*. Sau đó, ông P14 đã chuyển nhượng 134,4m^2 đất ở nêu trên cho ông T7 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 0550.2014/HĐCN, Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng ĐĐ22 - thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/02/2014. Ông T7 và bà T8 đã thế chấp toàn bộ 134,4m^2 đất ở nêu trên cho S1 vào ngày 30/5/2014. Sự việc diễn ra như trên có một phần lỗi của ông ĐTS10.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời

điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét thấy, hai bên cùng có lỗi làm cho Hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 các bên thỏa thuận như sau: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, hộ gia đình bà VTM11 có lỗi 70%, ông ĐTS10 có lỗi 30%. Buộc hộ gia đình bà M11 phải bồi thường cho ông S10 theo Thông báo kết quả xem xét, thẩm định, định giá do Tòa án nhân dân quận BTL49, thành phố Hà Nội tiến hành ngày 18/5/2021: Diện tích 60m^2 đất có giá trị (2.400.000.000đ – 348.000.000) x 70% = 1.436.400.000đ (Một tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm đồng). Hộ gia đình bà M11 còn phải trả lại ông S10 số tiền thực tế giao dịch là 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng) theo Giấy biên nhận tiền mà ông P14, bà M11, chị H12, chị T13 đã ký ngày 14/4/2004. Và được các đương sự thừa nhận trong quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm. Như vậy, tổng số tiền là 1.784.400.000đ (Một tỷ, bảy trăm tám mươi tư triệu, bốn trăm nghìn đồng). Tòa án cấp sơ thẩm đã tính lỗi hộ gia đình bà M11 là 70% của số tiền 2.400.000.000đ và không xem xét giải quyết số tiền chênh lệch thực tế của các bên giao nhận mà buộc hộ gia đình bà M11 phải bồi thường, trả lại cho ông ĐTS10 số tiền là: 1.830.000.000đ (Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng) là chưa chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm giữa gia đình ông P14 và ông S10 đã thống nhất trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên thì gia đình ông P14 sẽ thanh toán cho vợ chồng ông S10 số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Đây là sự thoả thuận phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên chấp nhận một phần kháng cáo của ông NVP14, chị NTH12, chị NTCT13 và ông ĐTS10. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích.

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

[3]. **Về án phí**:

Án phí sơ thẩm:

Ngân hàng TNHH MTVSVN1 (S1) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông NKT7, bà PTT8 phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Ông NVP14, bà VTM11, chị NTH12, chị NTCT13 phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định.

Ông ĐTS10 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định đối với các yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

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

- Điều 130; 131; 137; 146; 691 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 70; 122; Khoản 2 Điều 124; 128; 137; 290; 317; 342; 343; 344; 355; 361; 369; Điều 471; 474; 476; 702; 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 54; 106; 130 Luật đất đai 2003; Điều 46; 702 luật Đất đai 2013.

- Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tổ chức tín dụng thực hiện việc cho vay theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng.

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 1, 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/ UBTVQH 12 ngày 27/02/2009; Căn cứ điểm a, b, d, e Điều 2 Phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/ UBTVQH 12 ngày 27/02/2009.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông ĐTS10.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà VTM11.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTVSVN1 đối với ông NKT7 và bà PTT8.

Buộc ông NKT7 và bà PTT8 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi (tính đến ngày 28/01/2022) là: 4.092.892.475đ (Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là: 1.878.888.888đ; Nợ lãi là: 2.214.003.587đ (gồm: Nợ lãi trong hạn là: 34.022.754 đồng (tính từ ngày

25/8/2014 đến ngày 25/10/2014) và Nợ lãi quá hạn là: 2.179.980.833đ (tính từ ngày 26/10/2014 đến ngày 28/01/2022) theo Hợp đồng tín dụng số/No../S1/TDH/PL/2014/0170 ngày 30/05/2014 đã ký giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 - Chi nhánh TDH65 và ông NKT7, bà PTT8.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông NKT7, bà PTT8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TNHH MTVSVN1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02 - TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A24, thành phố Hà Nội ngày 30/5/2014 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, thành phố Hà Nội ngày 03/6/2014 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1.

Tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng 134,4m^2 đất ở còn lại giới hạn bởi (1,2,3,4,11,10,9,8,1) đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 và 27,9m^2 đất giao thông sử dụng chung giới hạn bởi (4,5,6,12,11,4) thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ xã MK51, huyện TL46, thành Phố Hà Nội (nay là phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 722799, số vào sổ cấp GCN: 00995 QSDĐ 1902/QĐ-UBH do UBND huyện TL46 cấp ngày 09/07/2003 cho hộ gia đình bà VTM11 đã chuyển nhượng cho ông NKT7 (có Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại: số 46 ngõ 154 phố chợ KT34, phường TP35, quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội). Diện tích đất ông NKT7 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng riêng là 134,4m^2 đất ở còn lại giới hạn bởi (1,2,3,4,11,10,9,8,1) của thửa đất số 09, tờ bản đồ 26 và 27,9m2 đất giao thông sử dụng chung giới hạn bởi (4,5,6,12,11,4) thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 26 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 0550.2014/HĐCN, Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng ĐĐ22 - thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/02/2014. Ngày 05/3/2014, Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện TL46 đã đăng ký sang tên cho ông NKT7. Ngày 03/6/2014, ông NKT7 và và bà PTT8 đã thế chấp 134,4m^2 đất ở trên cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 938/2014/HĐTC quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A24, thành phố Hà Nội ngày 30/5/2014 giữa ông NKT7, bà PTT8 với Ngân hàng TNHH MTVSVN1 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03/06/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BTL49, thành phố Hà Nội ngày 03/6/2014.

Về tài sản trên đất: Hiện trạng nhà trên 134,4m^2 đất ở của thửa đất số 09, tờ bản đồ 26, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,11,10,9,8,1) và 27,9m^2 đất ngõ đi chung thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 26 giới hạn bởi các điểm (4,5,6,12,11,4) tại địa chỉ Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (Nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội) có nhà bê tông 03 tầng.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông NKT7, bà PTT8 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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

4.2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà VTM11 đã được Uỷ ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực là vô hiệu.

Hộ gia đình bà VTM11 (gồm bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13) phải liên đới bồi thường và trả cho ông ĐTS10 là: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông ĐTS10 về yêu cầu Tòa án:

- Tuyên công nhận quyền lợi hợp pháp của ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà VTM11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2013 giữa bà VTM11, chị NTH12, chị NTCT13 với ông NVP14, số công chứng: 2186/2012,

quyển số 05TP/CC/HĐUQ, do Văn phòng công chứng HĐ19 công chứng. (Phần ủy quyền liên quan đến việc ông NVP14 được thực hiện việc chuyển nhượng 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực).

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 giữa hộ gia đình bà VTM11 với ông NKT7 số công chứng: 0550.2015/HĐCN; quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐĐ22 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, Thành phố Hà Nội chứng thực).

- Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/3/2014 đứng tên ông NKT7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722799 ngày 09/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện TL46 cấp cho Hộ gia đình bà M11.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng TNHH MTVSVN1 với ông NKT7, bà PTT8, số 938/2014/HĐTC quyển số 2-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng A24 công chứng. (Phần liên quan đến 60m^2 đất mà hộ gia đình bà M11 đã chuyển nhượng cho ông ĐTS10 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Ủy ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực).

- Yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình bà VTM11 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số đề ngày 29/03/2004 giữa ông ĐTS10 và hộ gia đình bà M11 đã được Uỷ ban nhân dân xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội chứng thực để ông S10 hoàn tất việc tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đối với 60m^2 đất ở tại Thôn PL68, xã MK51, huyện TL46, thành phố Hà Nội (nay là Tổ dân phố PL50, phường MK51, quận BTL49, thành phố Hà Nội).

4.4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm.*

Ông NKT7, bà PTT8 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 112.092.892đ (Một trăm mười hai triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTVSVN1 số tiền 36.063.000đ (Ba mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu tiền số 0003050 ngày 09/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội.

Bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13 mỗi người phải chịu 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông ĐTS10 phải chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí 40.900.000 đồng (Bốn mươi triệu chín trăm nghìn đồng) ông ĐTS10 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014573 ngày 17/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận ĐĐ36, thành phố Hà Nội. Nay ông ĐTS10 được nhận lại số tiền là: 39.700.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho bà VTM11, ông NVP14, chị NTH12 và chị NTCT13 mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0069730, 0069723, 0069731, 0069728 ngày 08/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ36.

Hoàn trả cho ông ĐTS10 số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0069756 ngày 17/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ36.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận ĐĐ36;
- Chi cục THADS quận ĐĐ36;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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 TOẠ PHIÊN TOÀ**