TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BẮCTỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **34**/2019/DS-ST Ngày: 22/10/2019 "V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà***: Ông Nguyễn Sơn Hà;

- ***Các Hội thẩm nhân dân***: Ông Đỗ Mạnh Điền và ông Nguyễn Hữu Lan;

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Hoàng Thị Nguyễn Văn N Thúy, Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Phong Thị Lan, Kiểm sát viên;

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 44/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2019/QĐST- DS ngày 25/6/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2019/QĐST-HPT ngày 18/7/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2019/QĐST-HPT ngày 12/8/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2019/QĐST-HPT ngày 4/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2019/QĐST-HPT ngày 23/9/2019 giữa:

***Nguyên đơn*:**

1. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1964; Trú tại: Số 1, đường C, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; Nghề nghiệp: công nhân. Có mặt tại phiên tòa

2. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; Trú tại: Xóm 1, xã C, huyện T (nay là số 1, ngách 2, ngõ 3, phường C, quận B), thành phố Hà Nội. Nghề nghiệp: Nội trợ.

(Chị Nguyễn Thị V ủy quyền cho anh Nguyễn Tuấn A theo Giấy ủy quyền số 1302/2018/GUQ ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng N); Tại phiên tòa có mặt anh Nguyễn Tuấn A.

***Bị đơn*:**

1. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1937; Trú tại: Số 1, đường C, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; Nghề nghiệp: cán bộ nghỉ hưu.

(Ông Nguyễn Đức K ủy quyền cho anh Nguyễn Văn V theo Giấy ủy quyền số 1303/2018/GUQ ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng N); Tại phiên tòa có mặt anh Nguyễn Văn V;

2. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; Trú tại: số 1, nghách 2, phố P, phương P, quận T, thành phố Hà Nội. Nghề nghiệp: Công nhân. Có mặt tại phiên tòa;

3. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1971; Trú tại: số 1, ngõ 2, đường C, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; Nghề nghiệp: Tự do. Có mặt tại phiên tòa.

4. Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1975; Trú tại: Số 1, đường K, phường T, quận T, thành phố Hà Nội; Vắng mặt tại phiên tòa;

5. Chị Nguyễn Thu T, sinh năm 1967; Trú tại: Số 1, đường K, phường H, quận T, thành phố Hà Nội; Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật ông Đỗ Mạnh T; Chức vụ: Chủ tịch UBND;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B; Chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận B (Theo Quyết định về việc cử cán bộ tham gia tố tụng dân sự số 819/QĐ-UBND ngày 19/10/2018); Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ngân hàng A; Địa chỉ trụ sở: Số 1 B, phường L, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Hương T và ông Phạm Viết T; Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ; (Theo Giấy ủy quyền số 421/2019/UQ-TCB ngày 14/5/2019); Có mặt tại phiên tòa

3. Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1958; Trú tại: Số 1, đường K, phường H, quận T, thành phố Hà Nội; Vắng mặt tại phiên tòa

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1985; Xóm 1, xã C, huyện T (nay là số 1, nghách 2, ngõ 3, phường C, quận B), thành phố Hà Nội.

5. Chị Đào Thị H, sinh năm 1980;

6. Cháu Nguyễn Tuấn Q, sinh năm 2001;

Cùng trú tại: Số 1, đường C, phường C, quận B, thành phố Hà Nội;

(Chị Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Q ủy quyền cho anh Nguyễn Tuấn A theo Giấy ủy quyền số 1302/2018/GUQ ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng N); Tại phiên tòa có mặt anh Nguyễn Tuấn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2012, bản tự khai ngày 11/7/2012 và các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

**** Anh Nguyễn Tuấn A trình bày***: Nguồn gốc đất đang có tranh chấp là của hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, có diện tích 115m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42 được UBND xã Cổ Nhuế cấp cho hộ gia đình năm 1992. Năm 1999 vợ chồng anh (Nguyễn Tuấn A và Đào Thị H) đã làm nhà 02 tầng trên diện tích đất và vợ chồng anh đã ở đó từ khi làm nhà cho đến nay. Năm 2003 bố anh (ông Nguyễn Đức K) có đứng ra kê khai xin cấp GCNQSD đất và được UBND huyện Từ Liêm cấp GCNQSD đất số N926503 cấp ngày 23/11/2004 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Đức K. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận hộ gia đình ông Nguyễn Đức K bao gồm: ông Nguyễn Đức K, bà Cao Thị T, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tuấn A, vợ tôi là Đào Thị H, cháu Nguyễn Thị Mỹ C, cháu Nguyễn Tuấn Q.

Nhà đất trên chỉ có vợ chồng anh, các con (cháu Nguyễn Tuấn Q, sinh năm 2001, cháu Nguyễn Hoàng Thiên P, sinh năm 2005) và bố mẹ anh là ông Nguyễn Đức K, bà Cao Thị T (bà Thọ mất năm 2000) sinh sống. Gia đình anh cùng sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay. Ngày 05/12/2011 gia đình anh được biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng sang tên cho chị Nguyễn Thu T và hiện nay đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 05 tỷ đồng tại Ngân hàng A. Sau đó anh đã xin sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) lưu giữ tại sở tư pháp Thành phố Hà Nội.

Ngày 22/01/2009 ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N có lập hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H tại văn phòng công

chứng V với nội dung ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H toàn quyền định đoạt thửa đất dựa trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2009, chị Nguyễn Thúy H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Nguyễn Thu T. Chị Nguyễn Thu T đã đăng ký sang tên theo hồ sơ số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T. Ngày 13/7/2010 chị Nguyễn Thu T đã thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng A để vay số tiền 05 tỷ đồng.

Toàn bộ sự việc nêu trên gia đình anh hoàn toàn không biết, anh thấy việc làm như trên là trái quy định của pháp luật vì gia đình anh đang sinh sống và trực tiếp quản lý nhà đất nhưng không được biết việc ký kết các hợp đồng nêu trên.

Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 49/HĐUQ ngày 22/01/2009 của Văn phòng công chứng V;

- Hủy quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T;

- Đề nghị Ngân hàng A pH trả lại GCNQSD đất cho gia đình tôi.

* ***Chị Nguyễn Thị V trình bày***.

Việc bố chị ông Nguyễn Đức K, các em chị Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn N mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình đi ký kết vay mượn, bán thế nào chị hoàn toàn không biết. Chỉ đến ngày 05/12/2011 em trai chị là Nguyễn Tuấn A thông báo thì chị mới được biết và làm đơn khởi kiện để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhà chị. Ông H – Trưởng văn phòng công chứng V, Hà Nội cho ký các hợp đồng công chứng ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhà chị mà không được sự đồng ý đầy đủ của các thành viên trong gia đình là hoàn toàn sai và vi phạm pháp luật vì thửa đất trên Nhà nước cấp cho cả hộ gia đình nhà chị lúc đó. Bố chị ông Nguyễn Đức K chỉ đứng tên chủ hộ. Bố chị và hai em chị không có quyền quyết định cả thửa đất này. Hiện nay thửa đất của hộ gia đình nhà chị đã bị chị Nguyễn Thúy H bán cho chị Nguyễn Thu T và chị Nguyễn Thu T đã đem đi thế chấp vay vốn Ngân hàng để vay tiền là vi phạm pháp luật. Chị đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 49/HĐUQ ngày 22/01/2009 của Văn phòng công chứng V;

- Hủy quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của UBND huyện Từ Liêm, Hà Nội và các hợp đồng khác trái pháp luật;

- Đề nghị Tòa án thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T đã thế chấp cho Ngân hàng A để trả lại cho gia đình chị. Đồng thời UBND quận Bắc Từ Liêm làm lại Giấy chứng nhận cho gia đình chị.

Tại bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn trình bày:

**** Ông Nguyễn Đức K trình bày*:**

Ông thống nhất lời khai và trình bày tại Tòa án trong tất cả các buổi làm việc của con trai ông là Nguyễn Văn V và đề nghị Tòa buộc chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T pH trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chúng ông.

**** Anh Nguyễn Văn N trình bày*:** Do hoàn cảnh gia đình anh gặp khó khăn nên ngày 21/01/2009 anh có mượn GCNQSD đất của gia đình, thửa đất số 16, diện tích 115 m2 tại xã Cổ Nhuế của bố anh là ông Nguyễn Đức K để vay tiền Ngân hàng theo lời giới thiệu của chị Nguyễn Thúy H là cán bộ Ngân hàng. Chị Nguyễn Thúy H đồng ý với nội dung là người nhà anh làm giấy ủy quyền cho anh vay của chị Nguyễn Thúy H 200.000.000 đồng tại văn phòng công chứng V Hà Nội. Anh đã bảo bố và em trai cùng ra văn phòng công chứng, sau khi anh đưa GCNQSD đất cho ông H trưởng văn phòng công chứng xem, ông H đã làm hợp đồng, chúng tôi có xem nội dung và ký. Sau khi ký xong ông H và chị Nguyễn Thúy H đem hợp đồng đi đâu đó một lúc quay về bảo chúng tôi ký lại, nói là bản trước bị hỏng. Do tin tưởng nên chúng tôi đã ký mà không đọc lại nội dung. Sau khi ký xong ở văn phòng công chứng V, chị Nguyễn Thúy H đưa cho chúng tôi viết giấy vay 200.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ do chị Nguyễn Thúy H giữ, chúng tôi không được cầm bất cứ một thứ giấy tờ gì, cả hợp đồng công chứng. Số tiền chị Nguyễn Thúy H cho anh vay, anh đem trả nợ. Đến ngày 05/12/2011 em trai anh là Nguyễn Tuấn A gọi điện thông báo việc cán bộ Ngân

hàng đến nhà để đòi nợ và anh mới biết là bị lừa. Anh có gọi điện lại bảo chị Nguyễn Thúy H tại sao lại lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình nhà anh. Chị Nguyễn Thúy H trả lời là chỉ lợi dụng gia đình thôi chứ không chiếm đoạt. Chị Nguyễn Thúy H nói để em trả tiền Ngân hàng lấy sổ về cho gia đình. Anh đã nhiều lần yêu cầu chị Nguyễn Thúy H phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình nhưng chị Nguyễn Thúy H cứ khất lần không trả. Ngày 05/01/2012 chị Nguyễn Thúy H đã viết giấy cam kết cho anh với nội dung là "Tôi là Nguyễn Thúy H cam kết chậm nhất đến hết Quý I 2012 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên trả lại tài sản mang tên ông Nguyễn Đức K, sau khi hai bên đã hoàn tất trả nợ Ngân hàng" nhưng cho đến này chị Nguyễn Thúy H vẫn không thực hiện theo cam kết trên mặc dù anh đã yêu cầu nhiều lần, chị Nguyễn Thúy H lẩn trốn.

Nay em trai anh làm đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009; Hủy hợp đồng ủy quyền số 49/HĐUQ ngày 22/01/2009 của Văn phòng công chứng V; Hủy quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T và đề nghị Ngân hàng A phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình thì anh đồng ý với em trai anh đề nghị chị Nguyễn Thúy H và Ngân hàng phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình anh.

**** Anh Nguyễn Văn V trình bày*:** Ngày 21/01/2009 anh trai anh là Nguyễn Văn N về nhà anh đón anh và bố anh là ông Nguyễn Đức K ra phòng công chứng ký giấy tờ cho anh Nguyễn Văn N vay tiền. Khi ra đến văn phòng công chứng V Hà Nội những người có mặt ở đó gọi chúng tôi vào và bảo anh, ông Nguyễn Đức K và anh Nguyễn Văn N cùng vào ký bản Hợp đồng công chứng ủy quyền với nội dung chúng tôi ủy quyền cho anh Nguyễn Văn N vay tiền Ngân hàng. Khi ký bản hợp đồng này anh đã được đọc, sau khi ký xong bản hợp đồng đó thì trường phòng công chứng V Hà Nội và chị Nguyễn Thúy H bảo cho anh Nguyễn Văn N tôi vay tiền và cầm hợp đồng đi. Sau khoảng 20 phút thì họ cầm hợp đồng quay về và bảo chúng tôi là bản trước sai phải ký lại bản khác. Họ bảo nội dung vẫn như bản trước, lúc này chúng tôi đang vội nên ký ngay. Do sơ suất, cả tin nên chúng tôi đã cầm bút ký vào Hợp đồng đó mà chúng tôi không đọc. Trước và sau khi ký hợp đồng này tại Văn phòng công chứng không ai hỏi han đến tài sản và giải thích các từ ngữ trong hợp đồng đã ký nên chúng tôi không được biết. Sau khi ký hợp đồng xong họ cầm đi, anh và bố anh ra về cũng không được cầm văn

bản nào và giấy tờ gì. Mãi cho đến sau này, tức ngày 05/12/2011 anh trai anh là anh Nguyễn Tuấn A cho biết Ngân hàng A thông báo tôi, ông Nguyễn Đức K và anh Nguyễn Văn N đã ký vào bản Hợp đồng với nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy H bán, chuyển nhượng đất của gia đình cho bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thu T đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký nhà đất huyện Từ Liêm. Sau đó bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Ngọc T đã vay của Ngân hàng A 5.000.000.000 đồng cho đến nay không trả được. Sau khi biết tin gia đình anh đã đi tìm gặp bà Nguyễn Thúy H, người được ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình nhà anh để đối chất, giải quyết thì bà Nguyễn Thúy H lẩn trốn không giải quyết. Tôi nhận thấy văn phòng công chứng V Hà Nội có sự cấu kết với đối tượng Nguyễn Thúy H để lừa đảo chiếm đoạt, lừa chúng tôi ký vào Hợp đồng công chứng ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy H được quyền bán, chuyển nhượng đất của gia đình chúng tôi bởi vì anh, bố anh và anh trai anh có ký vào Văn bản công chứng ủy quyền cũng chưa đầy đủ yếu tố đảm bảo pháp luật cho bản hợp đồng vì tài sản này là tài sản chung của 09 người, 03 người chúng tôi không có đủ thẩm quyền để quyết định. Chúng tôi là những người ký vào hợp đồng mà không được biết nội dung của bản Hợp đồng không được giải thích tại văn phòng công chứng, không được nhận một bản Hợp đồng nào là hoàn toàn không đúng. Phòng công chứng đã làm sai. Nay anh Nguyễn Tuấn A khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HDDCN09 ngày 14/3/2009; Hủy hợp đồng ủy quyền số 49/HĐUQ ngày 22/01/2009 của Văn phòng công chứng V; Hủy quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T và đề nghị Ngân hàng A phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình anh thì anh đồng ý và đề nghị chị Nguyễn Thúy H và Ngân hàng phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình.

**** Chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T, anh Nguyễn Ngọc T (anh Nguyễn Ngọc T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan)*:** Tòa án đã triệu tập nhưng các đương sự không đến để giải quyết. Tòa đã cùng chính quyền địa phương nơi chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T cư trú để lấy lời khai của anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T nhưng đều không gặp được. Vì vậy, Tòa án không lấy được lời khai của chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T. Toàn bộ các thủ tục

tố tụng đối với chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T đều được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

**** Ngân hàng A trình bày***:

Ngân hàng A đã ký kết hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD ngày 06/7/2010 với chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T để cho vay số tiền là 05 tỷ đồng. Thời hạn vay là 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16%/năm; Lãi suất trong thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau, cộng biên độ 6%/năm. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 06/7/2010 tại văn phòng công chứng T, Thành phố Hà Nội. Tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T mới trả được một phần nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Đến nay ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T còn nợ lại số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc: 4.638.899.000 đồng; Nợ lãi tạm tính đến ngày 02/01/2019 là 11.171.128.946 đồng. Tổng nợ là 15.810.027.946 đồng.

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án:

+ Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và lãi là 15.810.027.946 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 03/01/2019 cho đến khi Nguyễn Ngọc T toán xong khoản nợ;

+ Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T pH chịu phạt vi phạm hợp đồng là 50.000.000 đồng;

+ Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ

quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T;

+ Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị V.

*** Đại diện UBND quận B trình bày:**

Ngày 23/11/2004 tại Quyết định số 3599/QĐ-UB UBND huyện T đã cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07845/QSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K với diện tích 115m^2 đất ở thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Năm 2009, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T đã tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên giữa bên bán là ông Nguyễn Đức K, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn N (do bà Nguyễn Thúy H làm đại diện theo ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T. Hồ sơ chuyển nhượng của các bên gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng V, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 14/03/2009 và chứng minh thư, sổ hộ khẩu thường trú của các bên liên quan kèm theo đơn đề nghị đăng ký biến động theo mẫu.

Ngày 17/4/2009 các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 22/4/2009 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội) cho bà Nguyễn Thu T thường trú tại: Số 1,

đường K, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN 09 được Văn phòng công chứng V, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 14/3/2009.

Do vậy, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T đã thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nêu trên đúng đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ và Điều 26 Quyết định số 243/2008/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của UBND Thành phố Hà Nội.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã xem xét hồ sơ và thấy toàn bộ quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình chuyển quyền qua các thời kỳ đều đúng với quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng dân sự không đúng quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm sẽ thực hiện theo chứng năng nhiệm vụ được giao theo quy định.

* Chị Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Q nhất trí như nội dung anh Nguyễn Tuấn A đã trình bày.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

- Bị đơn nhất trí như nguyên đơn trình bày.

- Đại diện Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình. Tính đến ngày 22/10/2019 chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T còn nợ Ngân hàng số tiền 11.759.509.167 đồng, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng đề nghị được rút yêu cầu đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thu T, anh Nguyễn Ngọc T Nguyễn Ngọc T toán số tiền lãi phạt là 5.602.764.978 đồng, phí phạt hợp đồng 50.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T phải trả cho Ngân hàng số tiền 11.759.509.167 đồng. Trong đó nợ gốc 4.638.889.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.366.757.054 đồng và lãi quá hạn 2.753,853.113 đồng. Kể từ ngày 23/10/19 bà Nguyễn Thu T ông Nguyễn Ngọc T còn phải chịu khoản lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa Nguyễn Ngọc T toán theo lãi xuất thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã cơ bản thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, rút kinh nghiệm Thẩm phán để vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: **:**

Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T của UBND huyện Từ Liêm của anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị V, Tuyên bố HĐ ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009. V/v: Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H sử dụng, quản lý, toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức K Nguyễn Ngọc T toán cho bà Thọ và chị Nguyễn Thị V mỗi người 853.798.148 đồng, anh Nguyễn Văn N Nguyễn Ngọc T toán cho anh Nguyễn Tuấn A và chị Đào Thị H mỗi người 853.798.148 đồng, anh Nguyễn Văn V Nguyễn Ngọc T toán cho chị C và cháu Q mỗi người 853.798.148 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A, Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và lãi là 11.759.509.167 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Tuấn A, chị Nguyễn Thị V khởi kiện ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HDDCN09 ngày 14/3/2009, đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội). Anh Nguyễn Tuấn A, chị Nguyễn Thị V khởi kiện đến Tòa án huyện Từ Liêm ngày 14/6/2012 là trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt Chị Nguyễn Thu T, anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thúy H và UBND quận Bắc Từ Liêm. Tòa án đã triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Thu T vẫn vắng mặt tại phiên tòa và UBND quận Bắc Từ Liêm có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về nội dung vụ án:

Qua đương sự trình bày và tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện nguồn gốc thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm (nay là phường cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm), Hà Nội có nguồn gốc như sau:

+ Theo bản đồ năm 1959 – 1960 , thửa số 16, tờ bản đồ số 42, có nguồn gốc là đất nông nghiệp do HTX Cổ Nhuế quản lý.

+ Ngày 08/7/1991, xã Cổ Nhuế đã lập biên bản giao đất giãn dân cho 16 hộ gia đình trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nguyễn Đức K tại lô số 12, tức là thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m^2 (theo bản đồ năm 1994).

+ UBND huyện Từ Liêm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K theo Quyết định số 1845/3599 ngày 23/11/2004 tại thửa đất trên.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Nguyễn Đức K gồm 9 nhân khẩu: Bà Cao Thị T, ông Nguyễn Đức K, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tuấn A, anh Nguyễn Văn V, cháu Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Q.

Như vậy, đủ cơ sở xác định thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của 09 người gồm: Bà Thọ, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, cháu Chính, chị Đào Thị H và cháu Q.

Ngày 22/01/2009, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N có lập Hợp đồng uỷ quyền cho chị Nguyễn Thúy H tại Văn phòng công chứng V với nội dung: Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn V ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H toàn quyền định đoạt thửa đất trên. Ngày 14/3/2009, chị Nguyễn Thúy H lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Thu T cũng tại Văn phòng công chứng V.

Anh Nguyễn Tuấn A, chị Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T của UBND huyện Từ Liêm.

Xét Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009 giữa ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H được thực hiện các công việc đối với thửa đất trên là: quản lý, sử dụng, toàn quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất tại các Ngân hàng, tổ chức tín dụng với các điều kiện cho vay và biện pháp xử lý tài sản phù hợp với quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy UBND huyện Từ Liêm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K theo Quyết định số 1845/3599 ngày 23/11/2004, Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Nguyễn Đức K gồm 9 nhân khẩu: Bà Cao Thị T, ông Nguyễn Đức K, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tuấn A, anh Nguyễn Văn V, cháu Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Q.

Như vậy, đủ cơ sở xác định thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của 09 người gồm: Bà T, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, cháu Chính, chị Đào Thị H và cháu Q. Mặt khác, Thực tế, suốt từ năm 1992 cho đến nay gia đình ông Nguyễn Đức K vẫn đang sử dụng thửa đất trên. Trên thửa đất còn có 01 nhà 2 tầng, 01 nhà 1 tầng do gia đình ông Nguyễn Đức K xây dựng từ năm 1992. Do đó, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N không có quyền ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H được thực hiện các công việc nêu trên.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/3/2009 giữa ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N (do chị Nguyễn Thúy H đại diện theo ủy quyền) thấy: ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N không có quyền ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H được thực hiện các công việc nêu trên nên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/3/2009 được ký kết giữa chị Nguyễn Thúy H và chị Nguyễn Thu T là vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2009 giữa ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N với chị Nguyễn Thúy H và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 16 ngày 14/3/2009 giữa chị Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thu T đều được lập tại Văn phòng Công chứng V.

Qua thu thập chứng cứ tại Sở Tư pháp thành phố Hà Nội thể hiện: Văn phòng Công chứng V có trụ sở tại 42, Tô Hiến Thành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Văn phòng Công chứng V được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân, chỉ có một công chứng viên duy nhất đồng thời cũng là Trưởng văn phòng là ông Nguyễn Minh H. Ngày 09/4/2012, ông H chết. Từ đó đến nay, Văn phòng Công chứng V không hoạt động. Vì vậy, không phát sinh thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Do hai Hợp đồng trên vô hiệu nên việc ngày 22/4/2009, UBND huyện Từ Liêm đã sang tên quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T là không đúng pháp luật. Vì thế, Hội đồng xét xử cần hủy Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T của UBND huyện Từ Liêm.

- Anh Nguyễn Văn N thừa nhận có vay 200.000.000đ của chị Nguyễn Thúy H. Chị Nguyễn Thúy H không đến Tòa để giải quyết nên Tòa án không lấy được lời khai của chị Nguyễn Thúy H. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết việc vay nợ giữa anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thúy H trong vụ án này. Nếu anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thúy H có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng A, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng A đã ký kết hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD ngày 06/7/2010 với chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T để cho vay số tiền là 05 tỷ đồng. Thời hạn vay là 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16%/năm; Lãi suất trong thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau, công biên độ 6%/năm.

Tại phiên tòa đại diện cho Ngân hàng đề nghị được rút yêu cầu đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thu T, anh Nguyễn Ngọc T Nguyễn Ngọc T toán số tiền lãi phạt là 5.602.764.978 đồng, phí phạt hợp đồng 50.000.000 đồng và đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T pH trả cho Ngân hàng số tiền 11.759.509.167 đồng. Trong đó nợ gốc 4.638.889.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.366.757.054 đồng và lãi quá hạn 2.753,853.113 đồng

Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và chị Nguyễn Thu T, anh Nguyễn Ngọc T là đúng theo quy định của pháp luật và việc rút yêu cầu tính lãi phạt, phí phạt hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Nay anh Nguyễn Ngọc T chị Nguyễn Thu T vi phạm nghĩa vụ Nguyễn Ngọc T toán theo hợp đồng tín dụng. Vì thế, cần buộc anh Nguyễn Ngọc T chị Nguyễn Thu T pH trả cho Ngân hàng số tiền 11.759.509.167 đồng. Trong đó nợ gốc 4.638.889.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.366.757.054 đồng và lãi quá hạn 2.753,853.113 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên Ngân hàng và anh Nguyễn Ngọc T chị Nguyễn Thu T đã ký kết Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đấtvà tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 06/7/2010 tại văn phòng công chứng T, Thành phố Hà Nội. Tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Đối với việc Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thúy H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thúy H và chị Nguyễn Thu T là vô hiệu. Tuy nhiên, việc chị Nguyễn Thu T nhận tài sản bằng một giao dịch ngay tình, sau đó thực thiện giao dịch thế chấp tài sản đó cho Ngân hàng và đã đăng ký bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Vì thế, theo quy định tại khoản 2 điều 133 của bộ luật dân sự quy định:

"...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".

Cho nên hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T với Ngân hàng không bị vô hiệu.

Như vậy, đối với yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xết thấy yêu cầu này là có căn cứ cần chấp nhận.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn V không có quyền định đoạt diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 nên pH bồi thường cho những người đồng sở hữu còn lại theo phần của từng người. Theo định giá tài sản thì trị giá tài sản nêu trên là 7.684.183.340 đồng. Như vậy, chia theo phần thì mỗi người sẽ được hưởng giá trị là 7.684.183.340 đồng : 9 = 853.798.148 đồng. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Đức K, Nguyễn Ngọc T toán cho bà Thọ và chị Nguyễn Thị V mỗi người 853.798.148 đồng, anh Nguyễn Văn N, Nguyễn Ngọc T toán cho anh Nguyễn Tuấn A và chị Đào Thị H mỗi người 853.798.148 đồng, anh Nguyễn Văn V, Nguyễn Ngọc T toán cho chị C và cháu Q mỗi người 853.798.148 đồng.

Nay bà Cao Thị T đã chết. Do đó, tạm giao số tiền mà bà được bồi thường cho ông Nguyễn Đức K quản lý nếu có tranh chấp về chia thừa kế sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Về tạm ứng án phí đã được giải quyết:

Đối với số tiền tạm ứng án phí 26.700.000 đồng của anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị V đã nộp, Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm đã trả cho anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị V. Do đó, hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với khoản tiền tạm ứng án phí 57.000.000 đồng của Ngân hàng A, Chi cục thi hành án quận Bắc Từ Liêm đã trả lại cho Ngân hàng. Do đó, hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí: Anh Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thu T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, Theo HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị

Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thu T ngày 14/3/2009 có giá trị là 1.380.000.000đ nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng và HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu nên xác định tranh chấp dân sự này không có giá ngạch. Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thúy H mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Sau khi án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngày 10/6/2014 ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thúy H đã nộp. Do đó, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thúy H không phải nộp nữa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 129, Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2, Điều 133; Điều 292; Điều 342; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Khoản 2 Điều 91; Khoản 2, Khoản 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

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

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T của UBND huyện Từ Liêm của anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị V.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 về việc chị Nguyễn Thúy H chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thu T vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009 về việc Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn N ủy quyền cho chị

Nguyễn Thúy H sử dụng, quản lý, toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội vô hiệu.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 về việc chị Nguyễn Thúy H chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m^2, tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thu T.

Hủy Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu T của UBND huyện Từ Liêm đối với thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m^2 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm.

Buộc ông Nguyễn Đức K Nguyễn Ngọc T toán cho bà Cao Thị T và chị Nguyễn Thị V mỗi người **853.798.148** *(Tám trăm năm mươi ba triệu, bẩy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*)đồng, anh Nguyễn Văn N Nguyễn Ngọc T toán cho anh Nguyễn Tuấn A và chị Đào Thị H mỗi người **853.798.148** *(Tám trăm năm mươi ba triệu, bẩy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*)đồng, anh Nguyễn Văn V Nguyễn Ngọc T toán cho chị Nguyễn Thị Mỹ C và cháu Nguyễn Tuấn Q mỗi người **853.798.148** *(Tám trăm năm mươi ba triệu, bẩy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*)đồng.

Tạm giao số tiền mà bà Thọ được ông Nguyễn Đức K bồi thường cho ông Nguyễn Đức K quản lý nếu có tranh chấp về chia thừa kế sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A, Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ngân hàng A, số tiền **11.759.509.167** (*Mười một tỷ, bẩy trăm năm mươi chí triệu, năm trăm linh chín ngàn, một trăm sáu bẩy*)đồng. Trong đó nợ gốc **4.638.889.000 (***Bốn tỷ, sáu trăm ba tám triệu, tám trăm tám chín ngàn***)**đồng, nợ lãi trong hạn **4.366.757.054 (***Bốn tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bẩy trăm năm bẩy ngàn, không trăm năm tư***)** đồng và lãi quá hạn **2.753,853.113** (*Hai tỷ, bẩy trăm năm mươi ba triệu, tám trăm năm mươi ba ngàn, một trăm mười ba*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 23/10/2019) ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa Nguyễn Ngọc T toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD ngày 06/7/2010 được ký kết giữa Ngân hàng

A với chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T cho đến khi Nguyễn Ngọc T toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m2 tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 mang tên bà Nguyễn Thu T theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T;

5. Chị Nguyễn Thu T và anh Nguyễn Ngọc T phải nộp **119.759.500** *(Một trăm mười chín triệu, bẩy trăm năm mươi chín ngàn năm trăm*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hà Nội;*
- *VKS Q.Bắc Từ Liêm, VKS TP Hà Nội;*
- *Chi cục THSDS Q. Bắc Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu văn phòng.*

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

Nguyễn Sơn Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA