

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 17 /2020/DS-PT

Ngày 15/01/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy**

Các Thẩm phán: **Ông Nguyễn Quốc Thái;**

Bà Nguyễn Thị Thu Thiện

Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Hồng Phương**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mai Thanh — Kiểm sát viên

Ngày 15/01/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 416/2019/TLPT – DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 396/2019/ QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019. Do bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần KT

Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

* *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch HĐQT

** Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc Xử lý nợ (Theo quyết định số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại cổ phần KT)

** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Phạm Minh Đông; Bà Trịnh Thị Mai Hương; Bà Tạ Thị Hương Trang đều là Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Theo Giấy ủy quyền số 976/2019/UQ-TCB ngày 26/9/2019 của Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam).

Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Thanh Qu- Sinh năm 1981

2. Chị Trần Thị Kim O - Sinh năm 1985 (vợ anh Quế)

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn Đầm, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Kim O:* **Anh Nguyễn Thanh Qu**(chồng chị O)

**Người đại diện theo ủy quyền của anh Q:* Anh Đỗ Trọng Linh, địa chỉ: số 15, tổ 20, Thị trấn Đông Anh, Hà Nội

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thanh Q:* Luật sư Vũ Tiến Vinh – Công ty luật Bảo An – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Toàn - Sinh năm 1966.

2. Bà Hoàng Thị Bắc - Sinh năm 1970.

3. Chị Nguyễn Thị Nguyên - Sinh năm 1991.

4. Chị Nguyễn Thị Nụ - Sinh năm 1994.

5. Chị Nguyễn Thị Trang - Sinh năm 1989.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Toàn, bà Bắc, chị Nguyên, chị Trang, chị Nụ:* **Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt** - Sinh năm 1981; địa chỉ: Phòng 131, tập thể Đại học Luật, phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Toàn, bà Bắc:* **Luật sư Nguyễn Thị Gấm** – Văn phòng luật sư Minh Trung – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

6. Anh Đỗ Văn Hải - sinh năm 1991.

7. Anh Nguyễn Văn Tuấn - sinh năm 1988.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

9. Chị Hoàng Thanh Tú - sinh năm 1980.

10. Anh Chu Minh Đạo - sinh năm 1971.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo ủy quyền của chị Tú:*

Bà Hoàng Thị Liên, sinh năm 1961 là mẹ đẻ của chị Tú (ở cùng địa chỉ)

11. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Tổ 4 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Trung Kiên – Chủ tịch.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung Kiên:* Ông Nguyễn Xuân Linh – Phó chủ tịch UBND huyện Đông Anh (Theo Giấy ủy quyền số 30/UBND – UQ ngày 13/9/2019).

12. Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Trụ sở: Tổ 6 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Văn Cự - Trưởng văn phòng.

** Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tấn – Trưởng phòng hành chính.

13. Văn phòng công chứng A1 (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng).

Trụ sở: Số 12 ngõ 168 phố Nguyễn Khánh Toàn, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Việt Thắng – Trưởng văn phòng.

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Thơm - Sinh năm 1968.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo:

1. Ông Nguyễn Văn Toàn - Sinh năm 1966.

2. Bà Hoàng Thị Bắc - Sinh năm 1970.

3. Chị Nguyễn Thị Nụ

4. Chị Nguyễn Thị Nguyên

Có mặt: Anh Linh (đại diện cho anh Quế), ông Toàn, bà Bắc, bà Nguyệt, Luật sư Vinh, Luật sư Gấm.

Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày:

Ngày 20/01/2011, Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh cùng Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là Techcombank) chi nhánh Hoàng Quốc Việt đã ký kết các Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV cùng khế ước nhận nợ, lịch trả nợ với mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 180 tháng, ngày nhận nợ 22/01/2011, ngày đến hạn 22/11/2026, số tiền giải ngân 1.700.000.000 đồng.

Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là 18%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5,5%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Techcombank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên và các nghĩa vụ khác tại Techcombank, Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh đã tự nguyện thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho các nghĩa vụ của khoản vay là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75, có diện tích 226m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tại địa chỉ: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 20/4/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đông Anh; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 150.2011/HĐTC-TCB ngày 20/01/2011 giữa Techcombank với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh tại Văn phòng Công chứng A1 và đã được đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đông Anh, Hà Nội ngày 21/01/2011 theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh trả nợ

và bàn giao tài sản bảo đảm cho Techcombank xử lý theo đúng quy định, nhưng anh Quế và chị Oanh đã không thực hiện theo yêu cầu trả nợ.

Theo đại diện Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam xác định: Tính đến ngày 21/6/2019, tổng số tiền anh Quế, chị Oanh còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần KT là: 4.358.210.163 đồng (Bốn tỷ, ba trăm năm mươi tám triệu, hai trăm mười nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng), trong đó cụ thể:

- + Nợ gốc là: 1.530.008.000 đồng (Một tỷ, năm trăm ba mươi triệu, không trăm linh tám nghìn đồng).

- + Nợ lãi trong hạn là: 1.240.811.829 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, tám trăm mười một nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng),

- + Nợ lãi quá hạn là: 526.397.382 đồng (Năm trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi hai đồng).

- + Lãi phạt: 1.060.992.952 đồng (Một tỷ, không trăm sáu mươi triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn, chín trăm năm mươi hai đồng).

Ngân hàng đề nghị anh Quế, chị Oanh phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 21/6/2019 là: 4.358.210.163 đồng (Bốn tỷ, ba trăm năm mươi tám triệu, hai trăm mười nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng) và tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan mà các bên đã ký kết, cụ thể: Anh Quế, chị Oanh phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất quá hạn và lãi phạt mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV trên số nợ gốc kể từ ngày 22/6/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Thời hạn thanh toán khoản nợ nêu trên là ngày quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nếu sau ngày quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền còn nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 tại địa chỉ: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005, đăng ký sang tên cho Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh ngày 20/4/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Anh, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh, Hà Nội; Hợp đồng thế

chấp tài sản số công chứng 150.2011/HĐTC-TCB ngày 20/01/2011 giữa Techcombank với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh tại Văn phòng Công chứng A1 và đã được đã được đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đông Anh, Hà Nội ngày 21/01/2011 để thu hồi toàn bộ khoản nợ của Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh. Việc xử lý tài sản để thu hồi nợ thực hiện theo quy định chung của pháp luật.

Yêu cầu buộc Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với mức 01% giá trị Hợp đồng theo quy định tại tiết a, điểm 13.3.5, điều 13 cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH – TN/TCB – HQV số tiền cụ thể là: $1\% \times 1.700.000.000$ đồng = 17.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của gia đình ông Toàn, bà Bắc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung tâm là vô hiệu; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh từ tên gia đình ông bà Toàn, Bắc sang tên cho Anh Nguyễn Thanh Quỳ ngày 20/4/2010. Ngân hàng có quan điểm như sau: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của khách hàng theo đúng các quy trình của pháp luật, khách hàng xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên Ngân hàng không đồng ý với các yêu cầu của gia đình ông Toàn, bà Bắc. Đối với các ý kiến trình bày của anh Quế về việc thỏa thuận của các bên liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau để làm các thủ tục vay tiền tại Ngân hàng và sau khi vay được tiền của Ngân hàng đã cùng nhau sử dụng, Ngân hàng xác định đây là thỏa thuận của các bên, Ngân hàng không biết nên nếu các bên có tranh chấp thì tự giải quyết với nhau không ảnh hưởng đến việc giải quyết quan hệ tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang yêu cầu.

Đối với việc gia đình ông bà Toàn, Bắc đã chuyển nhượng một phần diện tích 5 m² ở phía đông nam của thửa đất giáp nhà anh Đạo, chị Tú cho anh chị từ năm 2010 trước khi chuyển nhượng đất này cho anh Quế và anh Quế thế chấp cho Ngân hàng vay tiền thì Ngân hàng hoàn toàn không biết vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Quế vẫn thể hiện nguyên thửa không tách phần đất này. Do vậy Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp. Nếu các bên đã có giao dịch trước đó nhưng không thực hiện việc tách

thừa chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng đó là không hợp pháp và không được pháp luật thừa nhận nên các bên tự giải quyết với nhau.

*** Bị đơn Anh Nguyễn Thanh Quỳ và cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Kim Oanh trình bày:**

Vợ chồng anh nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã trình bày về toàn bộ quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ký ngày 20/01/2011 giữa anh chị và Ngân hàng. Về số nợ của anh chị tại Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tính đến ngày 21/6/2019 gồm: 4.358.210.163 đồng (Bốn tỷ, ba trăm năm mươi tám triệu, hai trăm mười nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng), trong đó cụ thể:

+ Nợ gốc là: 1.530.008.000 đồng (Một tỷ, năm trăm ba mươi triệu, không trăm linh tám nghìn đồng).

+ Nợ lãi trong hạn là: 1.240.811.829 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, tám trăm mười một nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng),

+ Nợ lãi quá hạn là: 526.397.382 đồng (Năm trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi hai đồng).

+ Lãi phạt: 1.060.992.952 đồng (Một tỷ, không trăm sáu mươi triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn, chín trăm năm mươi hai đồng).

Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần KT đối với anh chị, anh chị nhất trí vì thực tế anh chị không có khả năng trả nợ và anh chị cũng không sử dụng tiền nên anh chị đề nghị Tòa án xét xử buộc ông Toàn, bà Bắc phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đứng tên vợ chồng anh chị tại Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam vì ông Toàn, bà Bắc và bà Thơm là người thỏa thuận về việc sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho anh Quế để anh Quế đứng ra vay tiền từ Ngân hàng về cho gia đình ông Toàn, Bắc và bà Thơm sử dụng. Nếu ông Toàn, bà Bắc không thanh toán hoặc thanh toán không đủ cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản anh chị đã thế chấp cho Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng

Đối với yêu cầu độc lập của gia đình ông Toàn, bà Bắc: Anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với việc sử dụng số tiền vay Ngân hàng do anh đưa cho bà Thơm và ông Toàn, bà Bắc thì anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

Đối với việc gia đình ông Toàn, bà Bắc đã chuyển nhượng 5 m² đất của thửa 85 tờ bản đồ số 75 thôn Thuận Lê phần giáp nhà anh Đạo, chị Tú cho chị Tú trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh để thế chấp Ngân hàng anh chị hoàn toàn không biết, anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ngoài ra anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là gia đình ông Toàn, bà Bắc và các con ông Toàn bà Bắc do người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Gia đình ông Toàn, bà Bắc không tham gia ký kết các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên không biết gì về các Hợp đồng này, không biết số tiền vay Ngân hàng của anh Quế, chị Oanh là bao nhiêu.

Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 tại địa chỉ: Thôn Thuận Lê, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội là của gia đình ông Toàn, bà Bắc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005 đứng tên “Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Toàn”. Việc ông bà Toàn- Bắc chuyển nhượng sang tên cho anh Quế và anh Quế thế chấp cho Ngân hàng vay tiền là do bà Nguyễn Thị Thơm là con dâu của cô ông Toàn có hỏi mượn Giấy chứng nhận của gia đình nhưng gia đình không biết mục đích bà Thơm mượn để làm gì. Sau khi ký kết các giấy tờ, anh Quế có mang đến nhà ông bà 01 tỷ đồng và vợ chồng ông bà có mượn của anh Quế 200 triệu đồng còn bà Thơm mượn 800 triệu đồng. Sau đó khoảng 01 năm thì anh Quế chủ động gọi điện cho ông Toàn hỏi ông có cần tiền không. Ông Toàn có bảo nếu có thì đưa cho ông 100 triệu hay 200 triệu gì đó và anh Quế có mang đến đưa cho vợ chồng ông bà vay 200 triệu đồng. Khi đưa tiền cho vợ chồng ông bà thì anh Quế không bắt phải viết giấy tờ biên nhận.

Ông Toàn, bà Bắc xác định là vợ chồng ông, bà có vay của anh Quế số tiền là 400 triệu đồng theo hai thời điểm như đã trình bày ở trên và vợ chồng ông bà vẫn trả lãi và gốc hàng tháng của khoản tiền đã vay của anh Quế theo lãi của Ngân hàng. Gia đình ông bà không vay tiền Ngân hàng mà anh Quế vay nên anh Quế phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Số tiền 400 triệu đồng gia đình ông bà vay của anh Quế gia đình ông bà có trách nhiệm trả cho anh Quế.

Đối với quan điểm của anh Quế đề nghị gia đình ông bà phải thanh toán khoản nợ với Ngân hàng và nếu ông bà không thanh toán thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông bà không nhất trí vì việc chuyển nhượng nhà đất giữa gia đình ông bà và anh Quế là giả tạo nhằm mục

đi hcs để anh Quế đứng tên vay tiền Ngân hàng chứ hai bên không giao nhận tiền theo như trong Hợp đồng chuyển nhượng và cũng không nhận bất kỳ lợi ích vật chất nào, không bàn giao nhà đất cho nhau sau khi chuyển nhượng.

Ông Toàn, bà Bắc, chị Nụ, chị Nguyên có đơn yêu cầu độc lập đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung tâm là vô hiệu do giả tạo;

- Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh từ tên gia đình ông bà Toàn, Bắc sang tên cho Anh Nguyễn Thanh Qungày 20/4/2010, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này: Cụ thể là việc gia đình ông bà đã vay 400 triệu từ anh Quế sau khi anh Quế vay được tiền từ Ngân hàng thì gia đình ông bà có trách nhiệm trả cho anh Quế sau khi trừ đi gốc và lãi mà ông bà đã nộp vào tài khoản Ngân hàng tên anh Quế; phần tiền vay Ngân hàng còn lại thì anh Quế đứng ra vay nên anh Quế phải chịu trách nhiệm trả Ngân hàng. Anh Quế cho những ai khác vay thì phải đòi về để trả cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho ông bà.

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/01/2011 công chứng số 150.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Toàn, bà Bắc và chị Nụ, chị Nguyên xin rút yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp

Đối với việc gia đình ông bà đã chuyển nhượng một phần diện tích 5 m² ở phía Đông nam của thửa đất cho anh Đạo, chị Tú từ năm 2010 trước khi chuyển nhượng đất này cho anh Quế thì ông bà thừa nhận là có sự việc này nhưng hai bên chỉ có giấy viết tay mà không làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật nên Giấy chứng nhận của gia đình ông bà khi sang tên cho anh Quế vẫn nguyên thửa không biến động gì và ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông bà chuyển nhượng đất trên cho anh Đạo, chị Tú mà để hai bên tự giải quyết với nhau và nếu tranh chấp các bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thơm, nay được xác định là người làm chứng trình bày:** Bà có cùng bàn bạc với gia đình ông Toàn, bà Bắc và anh Quế về việc lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà Toàn, Bắc sang tên cho anh Quế để anh Quế đứng ra thế chấp vay tiền về cả ba cùng sử dụng. Tuy nhiên khi vay ông Quế không cho bà biết vay được bao nhiêu tiền mà chỉ đưa cho bà 484.000.000 đồng mà không

phải là 1.300.000.000 đồng như trong Giấy vay tiền viết ngày 03/4/2012 mà bà đã ký nhận. Số tiền 484.000.000 đồng bà nhận của ông Quế thì bà có trả lãi và gốc cho Ngân hàng nhưng đứng tên ông Quế, bà không giữ hóa đơn mà chỉ có bản thanh toán với anh Quế.

Anh Quế không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề vay nợ giữa bà và anh Quế và bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để các bên tự giải quyết với nhau.

Ngoài ra bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thanh Tú do bà Hoàng Thị Liên mẹ chị Tú đại diện cho chị Tú trình bày:** Đề nghị Tòa án tiếp tục cho anh Đạo, chị Tú được sử dụng phần đất đã mua của gia đình ông bà Toàn, Bắc theo “Giấy nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 20/3/2010. Tuy nhiên, anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ mua bán chuyển nhượng theo giấy tờ trên giữa anh chị và gia đình ông bà Toàn, Bắc.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Chu Minh Đạo:** Tòa án đã báo gọi nhiều lần nhưng anh Đạo không đến Tòa án để trình bày quan điểm của mình. Theo chị Tú vợ anh Đạo và bà Liên mẹ vợ của anh Đạo cung cấp thì anh Đạo thường đi làm xa nhà, thỉnh thoảng mới về nên Tòa án không lấy được lời khai của anh. Tuy nhiên, bà Liên và chị Tú xác định đã thông báo với anh Đạo toàn bộ các nội dung Tòa án đã thông báo và anh cũng nhất trí với ý kiến bà Liên đã trình bày với Tòa án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trung tâm có Văn bản số 12/2016/CV – VPCC ngày 15/3/2016 xác định:** Văn phòng công chứng Trung tâm thực hiện việc chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2009/2010/HĐCN ngày 16/4/2010 là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định và không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại, tố cáo của tổ chức, cá nhân nào và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đông Anh có văn bản số 61/TNMT ngày 21/3/2016 xác định:** Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của đương sự theo quy định của pháp luật. Về các quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động trong quá trình sử dụng đất đều được thực hiện theo quy định của pháp luật và không có thắc mắc, khiếu nại nào; Xin vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A1 (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng) có văn bản xác định:** Văn phòng thực hiện việc chứng thực đối với Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/01/2011 công chứng số 150.2011/HĐTC-TCB là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần KT tự nguyện rút yêu cầu đối với phần lãi phạt là 1.145.164.826 đồng và phí phạt vi phạm hợp đồng là 17.000.000 đồng, chỉ đề nghị vợ chồng Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải có trách nhiệm thanh toán số nợ đối với Ngân hàng là: 3.417.341.743 đồng (Ba tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng) và tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 20/01/2011 với Ngân hàng trên dư nợ gốc kể từ ngày 02/10/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Bản án sơ thẩm số 51/2019/DS- ST ngày 01/10/2019 của Tòa án huyện Đông Anh xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đối với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 01/10/2019, Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh còn nợ Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam số tiền: 4.562.506.569 đồng (Bốn tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm linh sáu nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng), trong đó cụ thể:

- + Nợ gốc là: 1.530.008.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn là: 1.291.130.237 đồng
- + Nợ lãi quá hạn là: 596.203.506 đồng
- + Lãi phạt: 1.145.164.826 đồng.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng rút yêu cầu đối với phần lãi phạt là 1.145.164.826 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi tư nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) và phí phạt vi phạm hợp đồng là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh.

Buộc Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày

01/10/2019 là: 3.417.341.743 đồng (Ba tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng). Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc tính từ ngày 02/10/2019 theo lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 20/01/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà anh Nguyễn Thanh Quỳ, chị Trần Thị Kim Oanh phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần KT theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần KT theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 20/01/2011.

[3] Trường hợp anh Nguyễn Thanh Quỳ, chị Trần Thị Kim Oanh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 20/4/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh, Hà Nội; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 150.2011/HĐTC-TCB ngày 20/01/2011 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần KT với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh tại Văn phòng Công chứng A1. Tài sản gắn liền trên đất đã có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận đã được cấp và được xác định là các tài sản đang tồn tại trên đất thể hiện trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Tòa án tiến hành thẩm định ngày 27/3/2019.

Việc xử lý các tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định chung của pháp luật.

[4] Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa gia đình ông Toàn và anh Đạo, chị Tú theo “Giấy nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 20/3/2010. Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng này do các bên liên quan không yêu cầu nên giành lại để các bên giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp.

Buộc gia đình anh Đạo, chị Tú phải tháo dỡ các tài sản trên phần đất này bao gồm sân gạch và tường bao để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 20/4/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh, Hà Nội.

[5] Đình chỉ giải quyết yêu cầu: Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/01/2011 công chứng số 150.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1.

[6] Không chấp nhận các yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung tâm là vô hiệu; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh từ tên gia đình ông bà Toàn, Bắc sang tên cho Anh Nguyễn Thanh Qungày 20/4/2010.

Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Toàn phải dọn đi nơi khác và bàn giao trả lại nguyên trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 641057, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 661/2005/QĐ-UB/00087/2005/DA-TD do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/8/2005, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 20/4/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh, Hà Nội cho các bên có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Không đồng ý bản án sơ thẩm ông Nguyễn Văn Toàn, bà Hoàng Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Nguyên, chị Nguyễn Thị Nụ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2019/DS – ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn Toàn, bà Hoàng Thị Bắc và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Toàn, bà Hoàng Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Nguyên, chị Nguyễn Thị Nụ đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số

2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung tâm là vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Anh từ tên gia đình ông bà Toàn, Bắc sang tên cho Anh Nguyễn Thanh Qungày 20/4/2010.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Quế trình bày bản luận cứ và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Toàn, bà Bắc đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Toàn bà Bắc và anh Quế vì vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy việc các bên thỏa thuận để vợ chồng anh Quế đứng tên thế chấp nhà, đất vay tiền của ngân hàng về cho chị Thơm, anh Quế và vợ chồng ông Toàn sử dụng chung; khi thế chấp thì nhà 3 tầng chưa có, mới trong quá trình hoàn thiện nên nhà 3 tầng của ông Toàn bà Bắc không nằm trong hợp đồng thế chấp; vợ chồng ông Quế phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng; trường hợp vợ chồng anh Quế không trả được nợ mà Ngân hàng phải phát mại nhà, đất thế chấp để cân trừ nợ thì đề nghị vợ chồng anh Quế phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Toàn toàn bộ giá trị nhà, đất theo giá bán đầu giá.

Đại diện Viện Kiểm sát NDTP Hà Nội phát biểu ý kiến:

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 tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của gia đình ông Toàn bà Bắc, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung tâm giữa ông Toàn bà Bắc và vợ chồng anh Quế vì vô hiệu do giả tạo. Giành việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các bên khi hậu quả của hợp đồng vô hiệu xảy ra trong khâu thi hành án.

- Không tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa gia đình ông Toàn và anh Đạo, chị Tú theo “Giấy nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 20/3/2010 vì không có đương sự nào có đơn yêu cầu.

- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu., chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSNDTP Hà Nội, HĐXX nhận định:

1. Về yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam với ông Quế: Bản án sơ thẩm buộc ông Quế phải trả nợ cho Ngân hàng số nợ lãi và gốc là 3.417.331.743 đồng. Vấn đề này không có đương sự nào kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

2. Xét về hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Toàn, bà Bắc xác nhận: Ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thửa 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cho vợ chồng anh Quế theo chỉ đạo của chị Thơm với mục đích để vợ chồng anh Quế đứng tên vay tiền Ngân hàng cho chị Thơm, anh Quế thì vợ chồng ông bà cũng biết là toàn bộ nhà đất của gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng sẽ được vợ chồng anh Quế đem thế chấp cho Ngân hàng và vợ chồng ông bà cũng không nói cho vợ chồng ông Quế việc đã chuyển nhượng 5 m² đất của thửa đất về phía Đông Nam cho chị Tú anh Đạo; đến nay, vợ chồng ông bà cũng không thắc mắc gì đối với quyết định của Tòa án về việc hủy giao dịch chuyển nhượng 5 m² đất giữa ông bà và chị Tú anh Đạo, hậu quả của giao dịch chuyển nhượng này sẽ do hai bên tự giải quyết.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương và vợ chồng anh Quế là đúng quy định pháp luật về hình thức. Khi đem tài sản này thế chấp thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 85, TĐĐ số 75 thôn Tuân Lễ đứng tên vợ chồng anh Quế, Ngân hàng không thể biết được hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất này giữa ông Toàn, bà Bắc với vợ chồng anh Quế là có thực hay không. Tại Phụ lục I về mô tả tài sản thế chấp có ghi: Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng 226 m² đất và nhà 2 tầng xây thô. Việc chuyển nhượng 5 m² đất giữa ông Toàn bà Bắc và chị Tú, anh Đạo chỉ viết tay và diện tích đất 5 m² này vẫn thuộc thửa đất số 85 TĐĐ 75 thôn Tuân Lễ. Khi vợ chồng ông Toàn bà Bắc và anh Quế lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng thửa đất này thì hai bên không đề cập đến việc ông Toàn bà Bắc đã chuyển nhượng 5 m² cho chị Tú mà đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng vẫn ghi là cả thửa đất số 85, TĐĐ số 75 thôn Tuân Lễ với diện tích đất là 226 m². Sau

khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Quế đã được sang tên chủ sử dụng đối với toàn bộ thửa đất này. Đối tượng của hợp đồng thế chấp bao gồm cả thửa đất số 85, TĐĐ số 75 thôn Tuấn Lễ với diện tích đất là 226. Khi ký hợp đồng thế chấp, trên đất đã có nhà 3 tầng đang xây dựng, không còn nhà cấp bốn 30 m² nữa. Ý thức của ông Toàn và Bắc là cho ông Quế đứng tên quyền sử hữu, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất để thế chấp cho Ngân hàng khi vay tiền. Việc không ghi nhà 3 tầng mà chỉ ghi có nhà 30 m² vào hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp để việc công chứng hợp đồng được đúng pháp luật do trên giấy chứng nhận đứng tên ông Toàn bà Bắc không có nhà 3 tầng mà chỉ có nhà 30 m². Trong biên bản định giá tài sản thế chấp cũng đã ghi tài sản định giá là toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là đã bao gồm cả nhà 3 tầng nên không thể nói nhà 3 tầng này không nằm trong khối tài sản thế chấp như ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Toàn bà Bắc.

Phía Ngân hàng yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng thế chấp là hợp pháp và đề nghị được xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất khi ông Quế không trả được nợ cho Ngân hàng. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên đề nghị này và yêu cầu hủy việc chuyển nhượng 5 m² đất giữa ông Toàn, bà Bắc và chị Tú. Do đó, việc bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương và vợ chồng anh Quế có hiệu lực và quyết định hủy giao dịch chuyển nhượng 5 m² đất giữa ông Toàn bà Bắc và chị Tú, anh Đạo là đúng pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Căn cứ vào Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương được coi là người thứ ba ngay tình khi ký hợp đồng thế chấp. Trường hợp vợ chồng anh Quế không trả được nợ cho Ngân Hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

3. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm giữa ông Toàn bà Bắc và vợ chồng anh Quế.

3.1. Nhận thấy, qua các lời khai của ông Toàn, bà Bắc và lời khai của anh Quế, bà Thom đều xác định: Mục đích của việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản

đồ số 75 thôn Xuân Lẻ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội chỉ nhằm mục đích sang tên cho vợ chồng anh Quế để vợ chồng anh Quế làm thủ tục vay vốn Ngân hàng cho ông Toàn, anh Quế và bà Thơm, không có việc anh Quế trả tiền mua nhà, đất cho ông Toàn bà Bắc theo giá ghi trong hợp đồng và không có việc ông Toàn bà Bắc bàn giao nhà, đất cho vợ chồng anh Quế.

Như vậy, có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Toàn bà Bắc với vợ chồng anh Quế được Văn phòng công chứng Trung tâm công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 là vô hiệu do giả tạo, nhằm che đậy thỏa thuận giữa hai bên để vợ chồng anh Quế đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Xuân Lẻ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để thế chấp vay tiền Ngân hàng cho các bên cùng sử dụng.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả hiệu nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Toàn, bà Bắc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

3.2. Việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005: *Hai bên 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 chịu trách nhiệm bồi thường.*

Xét thấy: Toàn bộ thửa đất tài sản gắn liền quyền sử dụng đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Xuân Lẻ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng đã bị vợ chồng anh Quế đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương và hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vợ chồng anh Quế không thể trả lại ngay nhà, đất này cho ông Toàn bà Bắc.

Ông Toàn, bà Bắc cũng thống nhất việc vợ chồng anh Quế đem nhà, đất này đi thế chấp Ngân hàng để vay tiền nên phải chịu trách nhiệm giao tài sản thế chấp để phát mại khi Ngân hàng yêu cầu phát mại nhà, đất để thu hồi số nợ do vợ chồng anh Quế vay Ngân hàng; trường hợp vợ chồng anh Quế không trả được nợ cho Ngân hàng dẫn đến việc thửa đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Xuân Lẻ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội phải phát mại để khấu trừ vào số nợ mà vợ chồng anh Quế phải trả Ngân hàng thì khi đó vợ chồng anh Quế phải có trách nhiệm trả cho ông Toàn bà Bắc trị giá đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 85, tờ bản đồ

số 75 thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo kết quả bán đấu giá tài sản. Trường hợp xảy ra tranh chấp về việc thanh toán trả số tiền này thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Đối với số tiền vay Ngân hàng mà anh Quế đưa cho ông Toàn bà Bắc và chị Thơm sử dụng. Tại phiên tòa, cả anh Quế, ông Toàn, bà Bắc và bà Thơm không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác cho anh Quế khi anh có yêu cầu đòi.

5. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của gia đình ông Toàn bà Bắc đề nghị hủy việc sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh cho anh Quế vì việc sang tên này là đúng pháp luật.

6. Về án phí DSST như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên.

7. Về án phí DSPT: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Toàn bà Bắc và chị Nụ, chị Nguyên là những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án huyện Đông Anh. Cụ thể:

Áp dụng: Điều 121, 122, 123, 124, 129, 137, 138, 401, 405, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Các Điều 90, 92, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Luật Ngân hàng Nhà nước;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của chính phủ;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đối với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh.

1.1. Tính đến ngày 01/10/2019, Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh còn nợ Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam số tiền: 3.417.331.743 đồng (ba tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm ba một ngàn, bảy trăm bốn mươi ba đồng), trong đó cụ thể:

- + Nợ gốc là: 1.530.008.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn là: 1.291.130.237 đồng
- + Nợ lãi quá hạn là: 596.203.506 đồng

1.2. Buộc Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 01/10/2019 là: 3.417.341.743 đồng (Ba tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng).

1.3. Ghi nhận tự nguyện của Ngân hàng rút yêu cầu đối với phần lãi phạt là 1.145.164.826 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi tư nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) và phí phạt vi phạm hợp đồng là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh

1.4. Anh Nguyễn Thanh Quỳ và chị Trần Thị Kim Oanh phải tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc tính từ ngày 02/10/2019 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 20/01/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.5. Trường hợp anh Nguyễn Thanh Quỳ, chị Trần Thị Kim Oanh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà 3 tầng làm năm 2009, nhà tắm cũ làm năm 1992, mái firoximang làm

năm 1992, bếp làm năm 2009, sân gạch đỏ làm năm 2009, 2 trụ cổng, 2 cánh cổng sắt, tường rào sắt.). Ông Toàn bà Bắc và những người cùng hộ khẩu, ăn ở cùng ông Toàn bà Bắc tại diện tích nhà, đất này có trách nhiệm bàn giao nhà đất để cơ quan có thẩm quyền phát mại.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng 5 m² đất viết tay giữa gia đình ông Toàn và anh Đạo, chị Tú theo “Giấy nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 20/3/2010. Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng này do các bên liên quan không yêu cầu nên Tòa không xem xét. Giành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp.

Buộc gia đình anh Đạo, chị Tú phải tháo dỡ các tài sản do anh chị xây dựng trên phần đất 5 m² này (bao gồm sân gạch và tường bao).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Toàn bà Bắc về: Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/01/2011 công chứng số 150.2011/HĐTC-TCB tại Văn phòng công chứng A1 do ông Toàn, bà Bắc rút một phần yêu cầu độc lập.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Toàn bà Bắc:

4.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2009/2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2010 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm là vô hiệu do giả tạo.

4.2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trường hợp thửa đất số số 85, tờ bản đồ số 75 thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và tài sản trên diện tích đất này bị phát mại để Ngân hàng thu hồi số nợ do anh Quế chị Oanh không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 41091/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV ngày 20/01/2011 thì anh Quế, chị Oanh có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Toàn bà Bắc toàn bộ giá trị nhà, đất bị phát mại theo kết quả bán đấu giá tài sản.

5. Giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác cho anh Quế đòi nợ đối với ông Toàn bà Bắc và bà Thơm khi anh Quế có đơn yêu cầu đòi với số tiền vay Ngân hàng ông Quế đã đưa cho bà Thơm, ông Toàn bà Bắc.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Toàn bà Bắc về việc hủy việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh cho Anh Nguyễn Thanh Qungày 20/4/2010.

7. Về án phí DSST: Anh Nguyễn Thanh Q và chị Trần Thị Kim Oanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 100.346.834 đồng (Một trăm triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm ba mươi tư đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần KT được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 39.820.000 đồng (Ba mươi chín triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0004602 ngày 28/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Ông Nguyễn Văn Toàn, bà Hoàng Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Nụ, chị Nguyễn Thị Nguyên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người được hoàn lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0004752; AB/2010/0004753; AB/2010/0004754; AB/2010/0004755 ngày 29/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

8. Về án phí DSPT: Ông Toàn bà Bắc, chị Nguyên, chị Nụ không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các BL số 0008950; 0008952; 0008953, 0008954 cùng ngày 07/10/2019 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh (đều đứng tên người nộp là Nguyễn Văn Toàn).

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Đông Anh;
- VKSND Hà Nội
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

