

Bản án số: **289**2023/DS-PT

Ngày: 26/6/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất; hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất.

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 Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thuý;
2. Ông Phí Thành Chung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bách Thiên Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 600/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất.

Do Bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2023/QĐHT-PT ngày 17 tháng 04 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2023/QĐHT-PT ngày 04 tháng 05 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 265/2023/TB-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2023/QĐHT-PT ngày 19 tháng 05 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 315/2023/TB-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2023/QĐHT-PT ngày 01 tháng 06 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 337/2023/TB-DS ngày 05 tháng 06 năm 2023; của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Lưu V**, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 8x, ngõ 3x phường C, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH V; địa chỉ: P2xxx, tầng xx, tòa tháp LI 13-

số 1xx K, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trọng H - Giám đốc.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Hoàng Văn V**, sinh năm 1968;

2.2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1970;

Cùng trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N: Bà Đồng Thị Thúy T, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ dân phố x, phường L, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3. *Người (cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. **Ngân hàng TMCP Q** (sau đây gọi tắt là M Bank); địa chỉ: Số y L, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ - Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (M-ACM); Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn P - Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh N- Phó Phòng Thu hồi nợ tín dụng; Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thanh N: Bà Đỗ Thị T, ông Trần Xuân Đ - Chuyên viên xử lý nợ.

3.2. **Văn phòng Công chứng H**; địa chỉ: : tầng k nhà Bx làng Q, phố T, phường D, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

3.3. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960; cư trú tại: Số nhà B phố N, thị trấn Đ, huyện D, tỉnh Hà Nam; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Minh Vượng, sinh năm 1984; HKTT: Thôn i, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

3.4. **Công ty CP Tập đoàn H Việt Nam** (sau đây gọi tắt là Công ty H); địa chỉ: Số q Lô D , đường T, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Minh V, sinh năm 1984; đăng ký HKTT: Thôn k, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

3.5. Bà **Hà Tuyết M**, sinh năm 1979; cư trú tại: Số nhà 8x, ngõ 3x, phường C 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH V; Địa chỉ: Px1, tầng 2x, tòa tháp L đường , quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Trọng H - Giám đốc.

3.6. Cháu Nguyễn Minh M2, sinh ngày 14/03/2012;

3.7. Cháu Nguyễn Minh A, sinh ngày 15/05/2013;

Cùng trú tại: Số nhà 8x, ngõ 3x, phường C 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Cháu Nguyễn Minh M2, cháu Nguyễn Minh A là con của ông Nguyễn Lưu V và bà Hà Tuyết M, do ông V và bà M là người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/9/2019 và các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/10/2019 và ngày 28/12/2019, nguyên đơn - ông Nguyễn Lưu V trình bày:

Ngày 28/05/2019, tại trụ sở Văn phòng công chứng Hà T, ông Nguyễn Lưu V và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 643, quyền số: 01- TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng số 643) với nội dung: Ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2) có diện tích 296m², tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 90m². Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 500.000.000đ.

Bản chất của giao dịch này là ông V được sự mời chào của Công ty H góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 nêu trên vào Công ty H để trở thành cổ đông của Công ty H. Sau khi ký Hợp đồng góp vốn số 09/2019/HĐGV-H, lãnh đạo của Công ty H đã yêu cầu ông V làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã góp vốn nêu trên cho ông Vượng và bà Nga để ông Vượng, bà Nga vay vốn cho Công ty H lấy kinh phí cho hoạt động kinh doanh. Ông V đã hiểu nhầm bản chất của giao dịch mua bán quyền sử dụng đất này là phục vụ cho việc góp vốn vào Công ty H.

Theo văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019 ký giữa ông V và ông Vượng, bà Nga thống nhất sự việc như sau: Ông V có góp vốn kinh doanh vào Công ty H bằng quyền sử dụng đất 296m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số 3901/QĐ-UB vào sổ H0938, cấp ngày 06/12/2005 đứng tên ông V. Sau đó, lẽ ra Công ty H phải yêu cầu ông V thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty H và Công ty H lấy quyền sử dụng đất đó để vay vốn ngân hàng thì Công ty H lại đề nghị ông làm thủ tục chuyển tên người đứng tên sở hữu trên giấy tờ nhà đất cho ông Vượng, bà Nga để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, lấy kinh phí cho hoạt động sản xuất của Công ty H.

Do chỉ đạo của Công ty H, ông V đã hiểu sai về nội dung của giao dịch nên đã đồng ý ký xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang cho ông Vượng, bà Nga để sau đó ông Vượng, bà Nga dùng quyền sử dụng đất đó để đứng tên vay cho Công ty H số tiền 9.361.000.000đ.

Để hợp thức hóa việc mua bán này, sau khi vay được ngân hàng; ông Vượng đã chuyển vào tài khoản của ông V số tiền 9.361.000.000đ và sau đó ông V viết 04 tấm Séc để bà Thanh rút toàn bộ số tiền 9.361.000.000đ cho Công ty H. Do vậy, việc ông V ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643 là do bị lừa dối; ông V đã hiểu nhầm đây là việc góp vốn vào Công ty H nên đã ký kết giao dịch này

và sau đó chuyển toàn bộ tiền vay ngân hàng từ nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Thanh.

Toàn bộ các công trình trên đất đều được ông V và vợ là bà M tạo lập trong thời kỳ hôn nhân (GCNQSDĐ không ghi nhận khối tài sản này thuộc sở hữu của ông V). Bà M không được tham gia ký kết các văn bản gồm: Hợp đồng góp vốn; Văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019; Biên bản xác nhận sử dụng nguồn vốn ký ngày 05/06/2019 giữa Công ty H và vợ chồng ông Vượng, bà Nga; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên mọi giao dịch liên quan đến khối bất động sản này đều không hợp pháp.

Như vậy, việc ông V và vợ chồng ông Vượng, bà Nga ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bị lừa dối theo Điều 127 của Bộ luật Dân sự, việc lừa dối thể hiện ở ba vấn đề:

1. Làm cho ông V hiểu sai về chủ thể của giao dịch rằng ông Vượng, bà Nga không phải là chủ thể của giao dịch này mà chủ thể chính là Công ty H do lãnh đạo Công ty H đã chỉ đạo ông V làm thủ tục chuyển người đứng tên trên giấy tờ nhà đất của ông V cho ông Vượng, bà Nga để tiện vay vốn cho Công ty H hoạt động sản xuất kinh doanh;

2. Làm cho ông V hiểu sai về nội dung của giao dịch này như là một nghĩa vụ của ông V để hoàn thành thủ tục góp vốn vào Công ty H.

3. Theo Biên bản xác nhận số 05/2019/BB-H về việc sử dụng nguồn vốn ký giữa Công ty H và ông Vượng, bà Nga cũng như nội dung trong Văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019 thì ông V hiểu rằng việc ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vượng, bà Nga để Công ty H vay vốn ngân hàng cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Công ty H phải thanh toán nợ gốc và lãi hàng tháng theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, sau khi vay tiền, Công ty H đã không thanh toán gốc lãi cho ngân hàng, Đến nay, ngân hàng đã gửi văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ và bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông V để xử lý thu nợ. Như vậy, mục đích góp vốn vào Công ty H của ông V theo tinh thần của Hợp đồng góp vốn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là không đạt được. Chứng tỏ Công ty H có ý lừa dối và đến nay gia đình ông V phải chịu hậu quả là nhà đất mà gia đình đang sinh sống bị ngân hàng yêu cầu bàn giao để xử lý thu nợ.

Căn cứ khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự về hậu quả của giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện, ông V đề nghị Tòa án: 1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 643 do có sự lừa dối và người thực hiện giao dịch không có quyền đại diện xác lập giao dịch. 2/ Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu. Buộc ông Vượng và bà Nga trả cho ông V quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47 phường Cổ Nhuế 2; phải trả cho MB Bank số tiền 9.400.000.000đ cùng toàn bộ tiền lãi. 3/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/5/2021 và ngày 14/10/2021, ông V yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 643. Yêu cầu ông Vượng, bà Nga chuyển lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông V. Tuyên vô hiệu hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa MB Bank và ông Vượng, bà Nga do vi phạm điều cấm của luật, hợp đồng giả tạo, có đối tượng không thực hiện được hợp đồng. Yêu cầu bà Thanh trả lại số tiền 9.361.000.000đ cùng toàn bộ tiền lãi cho MB Bank và 168.000.000đ cho ông V do bà Thanh là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Buộc bà Thanh, H, ông Vượng, bà Nga, Văn phòng Công chứng Hà T, MB Bank phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông 171 tỷ đồng do câu kết với nhau lừa dối, vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của gia đình ông và làm ảnh hưởng đến việc đầu tư phát triển kinh tế của ông.

Đối với yêu cầu độc lập của MB Bank, ông V không chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của ông Vượng, bà Nga trình bày:

Ông Vượng, bà Nga không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 có diện tích 296m² và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Lưu V theo GCNQSDĐ số AD699231 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005.

Ông có nhu cầu mua nhà đất, qua sự giới thiệu của bà Thanh (người quen của ông bà) thì ông bà đến gặp ông Nguyễn Lưu V. Ông bà được biết ông V đã thế chấp thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 tại Quỹ tín dụng Nhân dân Cổ Nhuế 2 và bị nợ quá hạn (ông V không có khả năng thanh toán gốc, lãi vay trong một thời gian dài).

Vào 14 giờ 30 phút ngày 24/5/2019, ông đã mang 5.500.000.000đ đến Quỹ tín dụng Nhân dân Cổ Nhuế 2 cho ông V để tắt toán khoản vay và lấy GCNQSDĐ của ông V ra. Ông đi cùng ông Nguyễn Xuân Thủy đến Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Bắc Từ Liêm để xóa chấp và nhận GCNQSDĐ của ông V. Đến ngày 28/5/2019, ông đã đến Văn phòng Công chứng Hà T cùng ông V để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên thửa đất cho ông. Để thực hiện được giao dịch trên, ông Vượng đã phải vay tiền để trả vào quỹ tín dụng cho ông V.

Sau khi xóa thế chấp, ông V và ông Vượng, bà Nga đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 643. Giao dịch giữa hai bên đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông V cung cấp cho ông Vượng giấy phép xây dựng số 203/GPXD cấp cho ông V. Ông Vượng, bà Nga đã làm thủ tục sang tên ông bà.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Vượng, bà Nga đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay tiền của MB Bank với mục đích thanh toán tiền mua nhà đất cho ông V và thế chấp quyền sử dụng đất, các tài sản trên đất đảm bảo cho khoản vay. MB Bank đã giải ngân toàn bộ số tiền vay là 9.361.000.000đ vào tài khoản của ông V tại MB Bank. Quá trình thỏa thuận từ khi nhận tiền trả quỹ

tín dụng đến khi ông Vượng, bà Nga giải ngân tiền vào tài khoản của ông V, ông V hoàn toàn minh mẫn, không có khiếu kiện gì. Khi chuyển nhượng đất, ông Vượng đã hỏi ông V về vợ của ông V thì ông V nói là nhà đất của ông V và ông V đã đưa ra giấy tặng cho đất riêng của mẹ ông V.

Bị đơn đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng số 643; Công nhận giao dịch thế chấp giữa ông Vượng, bà Nga và MB Bank; Nếu ông Vượng, bà Nga không trả được tiền cho MB Bank theo hợp đồng tín dụng, đề nghị M Bank xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thị Tuyết Mai trình bày:

Năm 2010, bà kết hôn với ông V có đăng ký kết hôn hợp pháp. Năm 2011, bà và ông V đã sửa nhà cấp 4 thành nhà 03 tầng để cho thuê trọ. Đến năm 2017 - 2018, ông bà đã xây dựng một nhà 03 tầng kiên cố có giấy phép xây dựng của UBND quận Bắc Từ Liêm.

Sau này bà mới biết việc ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Vượng, bà Nga. Bà đã hỏi ông V, ông V có nói là bán để góp vốn vào Công ty H. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, ông V và ông Vượng, bà Nga, bà Thanh đã thông qua văn bản thỏa thuận có nội dung: Ông V góp vốn kinh doanh vào Công ty H bằng quyền sử dụng đất là 296m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2. Theo đề nghị của lãnh đạo Công ty H, ông V có trách nhiệm sang tên ông Vượng, bà Nga để thuận tiện làm thủ tục vay vốn ngân hàng, lấy kinh phí cho Công ty H hoạt động. Ông Vượng, bà Nga đã thế chấp quyền sử dụng đất cho MB Bank vay khoảng 9.3 tỉ đồng. Việc này thể hiện qua biên bản thỏa thuận số 05/2019/BB-H ngày 05/6/2019 có chữ ký của bà Thanh - Chủ tịch HĐQT, bà Thẩm - Giám đốc Công ty H. Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền, Công ty H đã không trả tiền ngân hàng như đã cam kết mặc cho ông V yêu cầu Công ty H thực hiện đúng cam kết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông Vượng, bà Nga có sự lừa dối của bà Thanh và Công ty H để nhằm vay vốn hộ cho Công ty H. Công ty H ngay từ đầu đã lừa dối ông V theo Hợp đồng góp vốn vào Công ty H bằng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2019. Vì hợp đồng không có thực nên giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được ghi là 500.000.000đ trong khi giá thị trường là 25 tỉ đồng.

Hơn nữa, việc ông V chuyển nhượng nhà đất ông cha để lại nhưng việc xây dựng hai bất động sản trên đất là trong thời kỳ hôn nhân và có đóng góp của bà. Tháng 5/2011, ông bà thống nhất dùng toàn bộ tiền mừng đám cưới và tiền bố mẹ bà cho thêm để sửa chữa, cải tạo ngôi nhà cấp 4 có diện tích 90m² thành ngôi nhà 03 tầng có diện tích khoảng 100m² x 3 tầng. Năm 2017, ông bà tiếp tục xây dựng thêm một nhà 03 tầng có diện tích 68m² x 3 tầng theo Giấy phép xây dựng số 203/2017/GPXD của UBND quận Bắc Từ Liêm. Ông V không có

quyền chuyển nhượng đất bao gồm cả hai ngôi nhà có công sức, tài sản của bà mà không có sự đồng ý của bà.

Văn phòng Công chứng Hà T và công chứng viên đã vi phạm pháp luật về công chứng khi chứng thực hợp đồng trên hình như đã căn cứ vào xác nhận tình trạng hôn nhân số 1573/UBND-TP ngày 27/9/2016 của UBND phường Cổ Nhuế 2 để xác định tài sản thế chấp là của một mình ông V.

Bà M đề nghị Tòa án: 1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 643. 2/ Yêu cầu Công ty H hoàn trả số tiền 9.3 tỉ đồng cho MB Bank hoặc cho ông Vượng, bà Nga để ông Vượng, bà Nga trả cho MB Bank vì bà Thanh và Công ty H nhờ ông Vượng, bà Nga vay hộ. 3/ Yêu cầu công chứng viên Bùi Yên Phong và Văn phòng Công chứng Hà T bồi thường cho bà số tiền 15 tỉ đồng do vi phạm pháp luật công chứng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tinh thần của bà, các con của bà. (Ngày 23/6/2021, Đại diện ủy quyền của bà M có đơn rút yêu cầu này).

Bà M không có đơn yêu cầu độc lập mà đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu của bà theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lưu V.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, - MB Bank trình bày:

Ngày 30/05/2019, MB Bank và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD; khế ước nhận nợ Số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 với mục đích: Ông Vượng, bà Nga thanh toán một phần tiền mua bất động sản tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm sau đó điều chỉnh theo từng thời kỳ và được xác định bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn kỳ hạn 24 tháng của MB Bank + biên độ 4,3%/năm với thời hạn 19 năm; Số tiền đã giải ngân là 9.361.000.000đ.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Vượng, bà Nga gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số AD 699231, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H0938, số QĐ: 3901/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005 cho ông Nguyễn Lưu V; Ngày 04/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận chuyển nhượng diện tích còn lại và tài sản gắn liền với đất cho ông Vượng, bà Nga theo hồ sơ số 050938.CN.1274.CN2. Bất động sản tại địa chỉ: Thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Bên nhận thế chấp là MB Bank - Chi nhánh Sở giao dịch 3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 05146.2019/HĐTC; quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2019. Tài sản nêu trên đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vượng, bà Nga đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ; MB Bank đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông Vượng, bà Nga trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho MB Bank xử lý theo quy định nhưng ông Vượng, bà Nga đều không thực hiện. Khoản nợ quá hạn kể từ ngày 25/06/2019, MB Bank đã gửi thông báo khởi kiện đến ông Vượng, bà Nga và các bên liên quan theo đúng quy định.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của MB Bank, MB Bank có yêu cầu độc lập đối với bị đơn là ông Vượng, bà Nga, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể: 1/ Buộc bên vay là ông Vượng, bà Nga thanh toán cho MB Bank số tiền (tạm tính đến hết ngày 11/03/2020): 9.785.522.454đ, trong đó: Nợ gốc: 9.278.886.000đ; Nợ lãi: 506.636.454đ. 2/ Buộc ông Vượng, bà Nga thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD ngày 30/5/2019 và Khế ước nhận nợ số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 kể từ ngày 12/03/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. 3/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Vượng, bà Nga không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB Bank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB Bank, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AĐ 699231, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H0938, số QĐ: 3901/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005; Ngày 04/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận chuyển nhượng diện tích còn lại và tài sản gắn liền với đất cho ông Vượng, bà Nga theo hồ sơ số 050938.CN.1274.CN2. Bất động sản có địa chỉ: Thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm; Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Vượng, bà Nga đối với MB Bank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Vượng, bà Nga vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB Bank.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, MB Bank có ý kiến: Việc vay vốn của ông Vượng, bà Nga tại MB Bank Sở giao dịch 3 là hoàn toàn hợp pháp, mục đích vay vốn để mua bất động sản của ông Nguyễn Lưu V đã có Hợp đồng chuyển nhượng số 643. Ông Vượng, bà Nga lấy chính tài sản này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD ngày 30/5/2019 và Khế ước nhận nợ số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Bắc Từ Liêm.

Sau khi có đề nghị giải ngân từ phía ông Vượng, bà Nga, MB Bank đã chuyển khoản sang tài khoản của ông V theo đúng nội dung Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 30/5/2019. MB Bank cho ông Vượng, bà Nga

vay vốn là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp. Đề nghị Tòa án: Tuyên bố công nhận Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 05146.2019/HĐTC; quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2019 là có hiệu lực pháp luật và có giá trị thi hành.

Việc thỏa thuận trả tiền của bà Thanh/Công ty H và ông V, ông Vượng, MB Bank không được biết và không có liên quan. MB Bank cho ông Vượng, bà Nga vay thì ông Vượng, bà Nga phải trả tiền vay cho MB Bank theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Nếu ông Vượng, bà Nga không trả được nợ thì MB Bank có quyền xử lý tài sản thế chấp theo các điều khoản hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Do vậy, MB Bank không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V là buộc Công ty H hay bà Thanh thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng MB Bank đã ký kết với ông Vượng, bà Nga.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Hà T có ý kiến:

Ngày 28/5/2019, Văn phòng Công chứng Hà T tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các ông bà Nguyễn Lưu V, Hoàng Văn V, Nguyễn Thị N. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có trong hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đã thụ lý và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các ông bà trên. Việc công chứng hợp đồng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của Luật Công chứng và đúng với ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Văn phòng Công chứng Hà T đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thanh và Công ty H do ông Lưu Minh Vượng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về bản chất các bên đã có thỏa thuận trả khoản nợ của ông V tại Quỹ Tín dụng Cổ Nhuế để rút “sổ đỏ” của ông V tại Quỹ tín dụng Cổ Nhuế. Bà Thanh đã vay được hơn 03 (ba) tỷ đồng của một nữ cán bộ thuộc MB Bank - Sở giao dịch 3 và ông Vượng đã vay của ông Thủy 2.500.000.000đ để cùng nhau giải chấp nhà đất của ông V tại Quỹ tín dụng Cổ Nhuế và rút “sổ đỏ” ra. Về sau việc sử dụng tiền như thế nào thì mọi người đều biết. Bà Thanh có ý kiến là bên nào sử dụng bao nhiêu tiền thì sẽ trả lại cùng số tiền lãi tương ứng với lãi suất ngân hàng cho MB Bank để rút sổ đỏ ra cho ông V.

Về vấn đề cổ phần của ông V tại Công ty H: Bà Thanh hay Công ty H không vay nợ của ông V mà đây là sự thỏa thuận của bà Thanh và ông V trước đây, đề nghị ông V đến Công ty H làm việc để giải quyết khoản tiền và cổ phần này vì bà Thanh chấp nhận có khoản nợ là 4.400.000.000đ của ông V, vì thực tế bà Thanh nhận 4.400.000.000đ chuyển từ MB Bank để thực hiện thỏa thuận của ông V với bà Thanh.

Tại bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 (và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/2022/QĐ-SCBSBA ngày 21/9/2022) của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lưu V về việc: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lưu V với ông Hoàng Văn V và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, thuộc phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm được cấp GCNQSDĐ số 3901/QĐ-UB vào sổ H0938, cấp ngày 06/12/2005; Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 05146.2019/HĐTC; quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/06/2019 giữa ông Vượng, bà Nga và MB Bank; Buộc bà Thanh/Công ty H phải thanh toán tiền gốc và toàn bộ tiền lãi theo hợp đồng tín dụng ông Vượng, bà Nga đã thế chấp nhà đất của ông để vay tiền của MB Bank; Buộc ông Vượng, bà Nga trả lại nhà, đất cho ông V.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của MB Bank về việc buộc ông Vượng, bà Nga phải thanh toán khoản nợ cho MB Bank theo Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD, cùng khế ước nhận nợ Số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 ngày 30/5/2019, tính đến ngày xét xử gồm: Nợ gốc 9.278.886.000đ; Lãi trong hạn: 2.850.398.787đ; Lãi quá hạn 390.684.474đ; lãi phạt do chậm trả lãi: 417.543.134đ. Tổng cộng: 12.937.512.395đ.

Kể từ ngày tuyên án, nếu ông Vượng, bà Nga không trả số tiền nêu trên cho MB Bank thì phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được ký kết giữa ông Vượng, bà Nga và MB Bank.

3, Trường hợp ông Vượng, bà Nga không thanh toán được khoản nợ nêu trên, MB Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AĐ 699231, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H0938, số QĐ: 3901/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005 cho ông Nguyễn Lưu V, đã được sang tên cho ông Vượng và bà Nga tại địa chỉ: Thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 05146.2019/HĐTC; quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2019.

4. Khi thực hiện việc chuyển giao/bán/xử lý tài sản là thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa ông Vượng, bà Nga, MB Bank và các đương sự khác, bên nhận chuyển giao tài sản, tiền phải hoàn trả cho bà M số tiền 1.489.674.995đ là trị giá tài sản của bà M trong khối tài sản được chuyển giao/bán/xử lý.

5. Không giải quyết các yêu cầu khác của nguyên đơn gồm: Yêu cầu bà Thanh, Công ty H, ông Vượng, bà Nga, Văn phòng Công chứng Hà T và MB

Bank phải bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho ông bà và gia đình với số tiền 150 tỉ đồng và 05 cây vàng tương đương số tiền 168.000.000đ ông V đã bán 05 cây vàng để đưa cho bà Thanh để thực hiện thủ tục đứng tên cổ đông cho ông tại Công ty H;.

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

7. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Vượng, bà Nga phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho MB.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Thị Tuyết Mai, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Nguyễn Lưu V và người đại diện theo uỷ quyền của ông V trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Nhà đất của ông là do ông được thừa hưởng của cha ông để lại. Năm 2005, ông được cấp GCNQSDĐ. Năm 2010, ông kết hôn với bà Hà Tuyết M. Năm 2017, vợ chồng ông có xây dựng một nhà ba tầng kiên cố. Hiện nay trên đất có 03 khối nhà: nhà cấp 4 cũ, hai khối nhà kiên cố. Hiện có vợ chồng ông và 02 con của ông bà ở.

Từ khi được cấp GCNQSDĐ, ông đã nhiều lần thế chấp và giải chấp. Tại thời điểm tháng 05/2019, ông đang thế chấp nhà đất tại Quỹ tín dụng Nhân dân Cổ Nhuế 2 với số nợ hơn 05 tỷ. Số tiền hơn 05 tỷ giải chấp nhà đất là tiền ông làm ăn mà có. Do bà Nguyễn Thị Thanh có hứa là sẽ trả lãi cao nên ông bị lừa và có thoả thuận góp vốn bằng nhà đất vào Công ty H. Ông xác nhận ông có ký các văn bản sau: Hợp đồng góp vốn ngày 15/03/2019, không có chữ ký vợ ông; Văn bản thoả thuận ngày 28/05/2019 với sự có mặt của ông Vượng và bà Thanh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 643. Ông có biết việc ông Vượng, bà Nga vay MB Bank, khi ngân hàng về thẩm định tài sản ông có biết, ông không có đơn phản đối quá trình ông Vượng, bà Nga vay MB Bank. Ông có đến MB Bank để mở tài khoản để nhận số tiền ông Vượng, bà Nga vay. Tuy nhiên, ông không tiêu đồng nào mà ông ký séc cho bà Nguyễn Thị Thanh rút toàn bộ số tiền trên. Ông không ký hợp đồng thuê nhà nào cả; tại phiên tòa đại diện bị đơn đã nộp hợp đồng thuê nhà không phải chữ ký của ông; ông đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an để giải quyết vấn đề giả mạo chữ ký của ông.

Ngoài việc ông bị lừa dối, hợp đồng vô hiệu vì số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ để ông Vượng trốn thuế. Đề nghị Tòa án buộc bà Thanh và ông Vượng phải trả cho MB bank.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bản chất của vụ kiện là tại thời điểm tháng 05/2019, ông V đang thế chấp nhà đất tại Quỹ Tín dụng Nhân dân Cổ Nhuế 2 và không có khả năng trả nợ. Ông Vượng, bà Nga có nhu cầu mua nhà và được bà Thanh giới thiệu. Số tiền hai bên thoả thuận là hơn 14 tỷ đồng. Ông Vượng, bà Nga đã phải trả 5,5 tỷ đồng để giải chấp nhà đất của ông V. Ông Vượng trực tiếp mang số tiền 5,5 tỷ đồng đến Quỹ Tín dụng Nhân dân Cổ Nhuế 2 nộp. Tuy nhiên, khi làm thủ tục giải chấp thì phiếu thu tên ông V, ông Vượng chỉ có bức ảnh chụp khi mang tiền đến nộp mà không ký vào phiếu thu. Ông V nói số tiền này của ông V là không đúng sự thật. Sau đó, ông Vượng làm thủ tục vay MB Bank với mục đích mua nhà và số tiền vay hơn 09 tỷ được chuyển vào tài khoản của ông V mở tại MB Bank. Toàn bộ giao dịch được ông V thực hiện một cách tự nguyện, không bị cưỡng ép hay lừa dối. Nay đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thanh trình bày:

Bà Đoàn Thị Lan Anh là giám đốc Công ty Luật TNHH IFA nơi ông công tác. Ông không yêu cầu xin hoãn phiên toà. Ngày hôm nay, với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà Thanh ông xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Thực tế, bà Thanh và ông Vượng phải lo số tiền hơn 5,5 tỷ đồng để ông Vượng đi giải chấp nhà đất của ông V. Bà Thanh có nhận toàn bộ tiền do ông V ký uỷ nhiệm chi; trừ đi tiền ứng trước để giải chấp tài sản thì số tiền ông V thực góp vốn là hơn 04 tỷ. Bà Thanh đã nhiều lần mời ông V đến để làm việc về việc góp vốn nhưng ông V không đến. Hiện số tiền này bà Thanh đang quản lý.

Người đại diện theo uỷ quyền của MB Bank trình bày:

MB Bank tiến hành thủ tục cho ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N vay tiền để mua nhà là đúng thủ tục; GCNQSDĐ đứng tên ông Vượng, bà Nga; tại thời điểm đó ông Vượng xuất trình hợp đồng thuê nhà; khi MB Bank đến thẩm định giá thì ông Vượng, ông V đều có mặt; sau đó, ông V trực tiếp đến MB Bank làm thủ tục mở tài khoản để nhận toàn bộ tiền vay, không có việc ông V bị lừa dối. MB Bank không biết và không buộc phải biết việc chuyển nhượng giữa ông V và ông Vượng, bà Nga giá bao nhiêu tiền và có trốn thuế hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên bản án sơ thẩm số

56/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2022, có mặt ông Nguyễn Lưu V và người đại diện theo ủy quyền của ông V, có mặt người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T; có mặt người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Tuyết M có mặt.

Ngày 22/09/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 20/09/2022 của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M; ông V, bà M đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 22/09/2022, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị Thanh sinh năm 1960 thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh rút toàn bộ kháng cáo. Do vậy, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Thanh. Phạm vi xét xử phúc thẩm còn lại là xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M.

[1.2] Về quan hệ pháp luật:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hủy (vô hiệu) Hợp đồng chuyển nhượng số 643 do có sự lừa dối và người thực hiện giao dịch không có quyền đại diện xác lập giao dịch. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2019, ông V yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông V có nhiều ý kiến về việc buộc ông Vương, bà Nga trả cho ông V quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47 phường Cổ Nhuế 2; phải trả cho MB Bank số tiền 9.400.000.000đ cùng toàn bộ tiền lãi; Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp; Yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 643 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu độc lập của MB Bank là tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Các yêu cầu khác của ông V chỉ là ý kiến phản bác đối

với yêu cầu của MB Bank, không phải là yêu cầu bổ sung và cũng không được thụ lý theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

MB Bank có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/05/2020, ông V xác nhận trên đất có vợ chồng ông V và hai con còn nhỏ; những người thuê nhà đều không có hợp đồng thuê sẽ chuyển đi nên Hội đồng xét xử thấy cần xác định hai con của ông V, bà M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, hai con của ông V, bà M đều còn nhỏ nên do vợ chồng ông V là người đại diện theo pháp luật, việc đưa thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại giai đoạn phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và quyền lợi của các đương sự.

[1.4] Về yêu cầu hoãn phiên tòa:

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Lưu Minh Vượng cũng là nhân viên của Công ty Luật TNHH IFA; ông Vượng đã tham gia vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh và Công ty H từ giai đoạn sơ thẩm. Cho đến trước phiên tòa lần thứ ba, bà Thanh mới có đơn yêu cầu mời luật sư Đoàn Thị Lan Anh là giám đốc Công ty Luật TNHH IFA là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ngày 20/06/2023, luật sư Lan Anh có đơn xin hoãn phiên tòa là không phù hợp với các trường hợp hoãn phiên tòa quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh không có yêu cầu hoãn phiên tòa và có ý kiến rút toàn bộ kháng cáo. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của bà Đoàn Thị Lan Anh.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 643 do ông bị lừa dối:

Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông V xác nhận có ký các văn bản sau:

Ngày 15/03/2019, Công ty H (do ông Nguyễn Minh Thiện - Tổng giám đốc) và ông Nguyễn Lưu V ký Hợp đồng góp vốn có nội dung: Ông V góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 vào Công ty H.

Ngày 28/05/2019, ông Nguyễn Lưu V, ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thanh (với tư cách người làm chứng) đã ký Văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019 có nội dung: Ông V có góp vốn kinh doanh vào Công ty H bằng quyền sử dụng đất 296m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2 được cấp GCNQSDĐ số 3901/QĐ-UB vào sổ H0938, cấp ngày 06/12/2005 đứng tên ông V. Theo đề nghị của lãnh đạo Công ty H, để thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng nên ông V có trách nhiệm sang tên cho ông Vượng, bà Nga. Ông Vượng, bà Nga không được tự ý sang tên cho ai.

Ngày 28/05/2019, tại trụ sở Văn phòng công chứng Hà T, ông Nguyễn Lưu V và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643 với nội dung: Ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, phường Cổ Nhuế 2) có diện tích 296m², tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 90m². Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 500.000.000đ.

Ngày 05/06/2019, bà Thanh, bà Thắm, ông Vượng, bà Nga lập Biên bản xác nhận sử dụng nguồn vốn có nội dung: Ông Vượng, bà Nga đứng tên vay hộ Công ty H số tiền 9,4 tỷ đồng bằng mảnh đất của ông V. Yêu cầu sử dụng nguồn vốn này vào Nhà máy sản xuất túi nilon sinh học tự hủy; vào ngày 25 hàng tháng Công ty H có trách nhiệm chuyển gốc và lãi vào tài khoản của ông Hoàng Văn V.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng số 643 được lập tại Văn phòng Công chứng Hà T tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và đã được đăng ký chuyển nhượng sang tên ông Vượng, bà Nga.

Về nội dung: Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643 từ ông V sang ông Vượng, bà Nga với mục đích để vay vốn ngân hàng được các bên thỏa thuận trong ngay tại Văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019 “để thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng, nên ông V có trách nhiệm sang tên cho ông Vượng, bà Nga”. Ông Vượng, bà Nga khai là có nhu cầu mua nhà đất thật nên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643. Tuy nhiên, ông Vượng, bà Nga cũng xác nhận có ký vào Văn bản thỏa thuận ngày 28/05/2019. Mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng số 643 để ông V hướng đến, **cụ thể hóa mục đích của ông V là dùng nhà đất của ông V để góp vốn** vào Công ty H. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong giao dịch này **không có giao dịch giả tạo, không có giao dịch bị che giấu** nên không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khi ký thỏa thuận này, ông V và các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông V hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông V cho rằng Công ty H lừa dối ông nhưng không đưa ra được hành vi nào của Công ty H đã lừa dối hoặc đe dọa, cưỡng ép ông. Ông V cũng không đưa ra căn cứ nào về việc đúng thời điểm xác lập giao dịch ông V không nhận thức được hành vi của mình.

Sau khi ông Vượng, bà Nga làm thủ tục sang tên xong và thế chấp vay tiền tại MB Bank; MB Bank đã giải ngân toàn bộ số tiền của hợp đồng tín dụng là 9.361.000.000đ vào chính tài khoản của ông Nguyễn Lưu V; ông Vượng, bà Nga không sử dụng phần tiền vay nào.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng số 643 đảm bảo quy định về hình thức, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo

quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015; không vi phạm Điều 127, Điều 128, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; không có dấu hiệu Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có **hiệu lực pháp luật**.

Đối với lời khai của ông V về việc ông và bà Hà Tuyết M đã có thỏa thuận tài sản trên đất là tài sản chung của ông V, bà M; ông bà đã tự xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tranh chấp là tài sản chung vợ chồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong hồ sơ vụ án có Vi bằng số 1089/2022/VB-TPLHBT ngày 01/07/2022 tại Văn phòng Thừa phát lại Hai Bà Trưng. Thỏa thuận này chỉ có vợ chồng ông V, bà Mai tự thỏa thuận với nhau **và được lập sau ngày 28/05/2019** là ngày ông V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643 sang tên nhà đất cho ông Vượng, bà Nga nên thỏa thuận này của ông V, bà M không có giá trị.

Đối với những tài sản được ông V, bà M tạo dựng trên đất trong thời kỳ hôn nhân theo Hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng 643 của Văn phòng Công chứng Hà T gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích sàn 25m², 01 ngôi nhà 03 tầng kiên cố diện tích sàn mỗi tầng là 100m² (tầng mái lợp tôn) đều được xây dựng năm 2011 và 01 ngôi nhà 03 tầng, xây kiên cố (năm 2018), diện tích sàn 01 tầng là 68m². Do xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà M tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân nên bà M được quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị các tài sản này. Ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất có khối tài sản chung trên đất mà không được sự đồng ý của bà M đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng số 643 là ông V và ông Vượng, bà Nga cùng có lỗi phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà M số tiền 1.489.674.995đ là 50% tổng giá trị (2.979.349.990đ) nhà bà M cùng tạo dựng với ông V trong khối tài sản được chuyển giao/bán/xử lý là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “*Khi thực hiện việc chuyển giao/bán/xử lý tài sản là thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa ông Vượng, bà Nga, MB và các đương sự khác, bên nhận chuyển giao tài sản/tiền phải hoàn trả cho bà M số tiền 1.489.674.995đ là trị giá tài sản của bà Hà Tuyết M trong khối tài sản được chuyển giao/bán/xử lý*” là không rõ ràng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa và tuyên buộc ông V, ông Vượng, bà Nga cùng phải bồi thường cho bà M với tỷ lệ lỗi mỗi bên 50% là; trong đó ông V phải bồi thường cho bà M số tiền 744.837.497đ; ông Vượng và bà Nga liên đới bồi thường cho bà M số tiền 744.837.497đ.

[2.2] *Xét Hợp đồng tín dụng giữa MB Bank và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 30/05/2019, MB Bank và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N đã ký kết Hợp đồng cho vay số:

875447.19.950.5145662.TD, Khế ước nhận nợ Số LTI19143000181.ST01/LD1915105096; Mục đích: Ông Vượng, bà Nga thanh toán một phần tiền mua bất động sản tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47 thuộc phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm sau đó điều chỉnh theo từng thời kỳ và được xác định bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn kỳ hạn 24 tháng của MB Bank + biên độ 4,3%/năm với thời hạn 19 năm; Số tiền đã giải ngân là 9.361.000.000đ.

Về hình thức: Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD, Khế ước nhận nợ Số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Việc ký kết Hợp đồng đều do các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng thể chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Bắc Từ Liêm.

Về nội dung: Việc ông Vượng, bà Nga vay vốn tại MB Bank - Sở giao dịch 3 là hợp pháp, mục đích vay vốn để mua bất động sản đã có Hợp đồng chuyển nhượng số 643. Ông Vượng, bà Nga lấy chính tài sản này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD ngày 30/5/2019 và Khế ước nhận nợ số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thể chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Bắc Từ Liêm. Sau khi có đề nghị giải ngân từ phía ông Vượng, bà Nga, MB Bank đã chuyển khoản sang tài khoản của ông V theo đúng nội dung Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 30/5/2019.

Do vậy, Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đảm bảo quy định về hình thức, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015; phù hợp với Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V đề nghị tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] *Xét Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất:*

Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 643. Ngày 04/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm xác nhận sang tên cho ông Vượng, bà Nga. Ông Vượng, bà Nga đã thế chấp tại MB Bank tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AĐ 699231, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H0938, số QĐ: 3901/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005 để đảm bảo cho khoản vay của ông vượng, bà Nga theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trước khi thế chấp, MB Bank đã tiến hành thẩm định tài sản theo biên bản định giá tài sản ngày 07/06/2019. Tài sản thế chấp được ghi nhận như biên bản xem xét tại chỗ của Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và đại diện theo

ủy quyền của ông Vượng, bà Nga xác nhận MB Bank đã thực hiện việc thẩm định trên mà không có sự ngăn cản nào từ các bên. Việc thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Bắc Từ Liêm đúng quy định. Như vậy, hợp đồng thế chấp đảm bảo quy định về hình thức, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Ngay cả trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng số 643 bị vô hiệu theo yêu cầu của ông V thì theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch thế chấp không bị vô hiệu.

MB Bank cho vay, nhận thế chấp là ngay tình, hợp pháp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu MB Bank trong trường hợp ông Vượng, bà Nga không thanh toán được khoản nợ, MB Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là có căn cứ.

[2.4] Xét trong quá trình giải quyết vụ án và tại cấp phúc thẩm, các đương sự có các ý kiến, không phải là yêu cầu khởi kiện, không được thụ lý theo trình tự quy định tại Bộ luật dân sự, cụ thể:

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V về việc buộc bà Thanh, Công ty H phải thanh toán tiền nợ gốc và toàn bộ tiền lãi theo hợp đồng tín dụng mà ông Vượng, bà Nga đã thế chấp nhà đất của ông để vay tiền của MB Bank và buộc ông Vượng, bà Nga trả lại nhà, đất cho ông V: Hội đồng xét xử nhận thấy, trong vụ việc này, MB Bank chỉ có quan hệ tín dụng với ông Vượng, bà Nga chứ không có quan hệ tín dụng, vay nợ với bà Thanh, Công ty H. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm thể hiện, MB Bank, bà Thanh, Công ty H đều xác nhận không có quan hệ tín dụng, vay nợ với nhau và trên thực tế cũng không có quan hệ tín dụng và vay nợ với nhau. MB Bank, bà Thanh, Công ty H đều không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của ông V và bà M.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V về việc buộc bà Thanh, Công ty H hoàn trả cho ông V số tiền 9.361.000.000đ mà bà Thanh đã rút theo đề nghị của ông V tại séc ngày 07/6/2019: Hội đồng xét xử nhận thấy, do yêu cầu này không được thụ lý trong vụ kiện này nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V về việc tuyên giao dịch rút số tiền 9.361.000.000đ của bà Thanh từ tài khoản của ông Nguyễn Lưu V tại MB là vô hiệu: Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là hành vi, là thao tác để thực hiện thỏa thuận dân sự của các bên và đã được thực hiện xong nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của ông V và bà M.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V yêu cầu bà Thanh, Công ty H, ông Vượng, bà Nga, Văn phòng Công chứng Hà T và MB Bank phải bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho ông bà và gia đình với số tiền 150 tỉ đồng và 05 cây vàng (tương đương số tiền 168.000.000 đồng để đưa cho bà Thanh để

thực hiện thủ tục đứng tên cổ đông cho ông tại Công ty H): Hội đồng xét xử nhận thấy, ông V không xuất trình chứng cứ chứng minh yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ, không nộp tài liệu, cấp sơ thẩm cũng không thụ lý bổ sung. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V trình bày chỉ nêu ra, ông không có chứng cứ chứng minh còn tùy Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V về việc chuyển vụ việc đến cơ quan Công an để xử lý hình sự đối với bà Thanh, Công ty H và ông Vượng, bà Nga và MB Bank để xem xét xử lý hình sự: Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông V; Tòa án phúc thẩm giải quyết kháng cáo của ông V, bà M. Quá trình giải quyết vụ án, ông V không cung cấp việc cơ quan Công an nào đang thụ lý giải quyết đơn tố giác tội phạm của ông V; nếu có thì có liên quan và có thuộc trường hợp phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ vụ án hình sự không. Ngoài ra, như nhận định ở trên, Hội đồng xét xử thấy mọi giao dịch đều do ông V tự nguyện, không có dấu hiệu của tội lừa đảo nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông V.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Lưu V đề nghị xem xét hợp đồng cho thuê bị đơn xuất trình không phải chữ ký của ông: Hội đồng xét xử nhận thấy, các chứng cứ có trong hồ sơ đã rõ về sự thỏa thuận của ông V trong toàn bộ việc góp vốn, chuyển nhượng, thế chấp, rút tiền nên không lấy tài liệu này làm chứng cứ.

Đối với ý kiến của bị đơn và bà Thanh về số tiền 5,5 tỉ đồng đã đưa cho ông V để trả cho quỹ tín dụng Cổ nhuế ngày 26/5/2019 và buộc ông V phải khấu trừ vào số tiền bà Thanh đã rút séc: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V; bà Hà Tuyết M. Tuy nhiên, tại phần bản án cần sửa về cách tuyên để đảm bảo thi hành án như nhận định trên.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000đ.

Ông Vượng, bà Nga phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho MB Bank là 120.519.969đ.

Do được chấp nhận yêu cầu độc lập nên MB Bank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án bị sửa cách tuyên nên ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V và bà Hà Tuyết M phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129; khoản 2 Điều 133, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Khoản 1 Điều 235, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lưu V, bà Hà Tuyết M; sửa cách tuyên tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 14/09/2022; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/2022/QĐ-SCBSBA ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lưu V về việc: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lưu V với ông Hoàng Văn V và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 47, thuộc phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3901/QĐ-UB vào sổ H0938, cấp ngày 06/12/2005; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc buộc ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng cho vay số: 875447.19.950.5145662.TD, cùng khế ước nhận nợ Số LTI19143000181.ST01/LD1915105096 ngày 30/5/2019, tính đến ngày xét xử gồm: Nợ gốc 9.278.886.000đ; Lãi trong hạn: 2.850.398.787đ; Lãi quá hạn 390.684.474đ; lãi phạt do chậm trả lãi: 417.543.134đ. Tổng cộng: **12.937.512.395đ** (mười hai tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm mười hai nghìn, ba trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N còn phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được ký kết giữa ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng TMCP Q.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc trong trường hợp ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N không thanh toán được khoản nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm

quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 699231, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0938, số QĐ: 3901/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 06/12/2005 cho ông Nguyễn Lưu V; đã được sang tên cho ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N tại địa chỉ: Thửa đất số: 90, tờ bản đồ số: 47, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 05146.2019/HĐTC; quyền số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2019. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Khi thực hiện xử lý phát mại tài sản bảo đảm, buộc ông Nguyễn Lưu V phải bồi thường cho bà Hà Tuyết M số tiền 744.837.497đ (bảy trăm bốn mươi tư triệu, tám trăm ba mươi nghìn, bốn trăm chín mươi bảy) đồng; buộc ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N cùng liên đới bồi thường cho bà Hà Tuyết M số tiền 744.837.497đ (bảy trăm bốn mươi tư triệu, tám trăm ba mươi nghìn, bốn trăm chín mươi bảy) đồng là tài sản của bà Hà Tuyết M trong khối tài sản chuyên giao/bán/xử lý.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Lưu V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0003218 ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm. Ông V được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0043350 ngày 22/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị N cùng liên đới phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 120.519.969đ (một trăm hai mươi triệu, năm trăm mười chín nghìn, chín trăm sáu mươi chín) đồng.

Ngân hàng TMCP Quân đội không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được hoàn lại số tiền 58.000.000đ (năm mươi tám triệu) đồng đã nộp theo Biên lai số 0003528 ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Bà Hà Tuyết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0043349 ngày 22/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thu Hồng