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

Bản án số: **176**/2021/DS-PT
Ngày: 04/05/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Trần Thị Thu Nam;

Ông Vũ Toàn Giang.

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HN***: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/04/2021 và ngày 04/05/2021; tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà đất.

Do bản án sơ thẩm số 27/2020/DS - ST ngày 29 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận quận T H, thành phố HN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2021/QĐXX-PT ngày 26/ 03/2021; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 216/2021/QĐHPT-PT ngày 19/04/2021 giữa các đương sự:

1/ <u>*Nguyên đơn*</u>: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A**; Trụ sở: Số nhà 117, đường Q T, thành phố V, tỉnh N A; Người đại diện theo pháp luật: Bà T H - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông T Q T và ông L D N theo Giấy ủy quyền số 01, 06/GUQ - NHBA ngày 31/8/2016 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B A).

2/ <u>*Bị đơn*</u>:

2.1. Anh **L T C** (sinh năm 1961, đã chết ngày 07/4/2017); Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1.1. Bà N T N, sinh năm 1940 (mẹ đẻ anh C);

2.1.2. Anh L M D, sinh năm 1996 (con ruột anh C); trú tại: Số nhà 33, ngõ 93, đường V T V, phường K M, quận TX, thành phố HN (có đơn xin xử vắng mặt).

2.2. Bà **N T N**, sinh năm 1940; trú tại: Số nhà 21/52, đường T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN.

3/ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Chị **L T M L**, sinh năm 1966 và anh **Đ G T**, sinh năm 1963; cùng trú tại: Số nhà 21/52, đường T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN;

Người đại diện theo ủy quyền của chị L T M L: Ông N V A, sinh năm 1970; trú tại: Tổ 10C, phường T L, quận DD, thành phố HN (theo Giấy ủy quyền ngày 27/5/2020 tại Văn phòng công chứng L V);

3.2. Chị **L T M H**, sinh năm 1970 (chết ngày 17/7/2018); Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị H:

3.2.1. Anh Đ P M H, sinh năm 1993;

3.2.2. Chị Đ M H, sinh năm 1995;

3.2.3. Chị Đ M H, sinh năm 1996; cùng trú tại: Tổ 8, thôn Đ, thị trấn Q M, huyện M L, thành phố HN;

3.3. Anh **L M T**, sinh năm 1961 và chị **Đ T M L**, sinh năm 1967; cùng trú tại: Số nhà 90, tổ 7, cụm 1, phường X L, quận T H, thành phố HN;

3.4. Chị **L T M T**, sinh năm 1963 và anh **N V Đ**; cùng trú tại: Số nhà 22, ngõ 163, đường N V C, quận LB, thành phố HN;

3.5. **Ủy ban nhân dân quận T H**; trụ sở: Số nhà 657, đường L L Q, phường X L, quận T H, thành phố HN;

4/ *Người làm chứng*:

4.1. Ông **N T D**, sinh năm 1972; trú tại: Số nhà 37, ngõ 262, đường NT, quận TX, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1/ ***Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng B A trình bầy***:

Ngày 28/08/1997, Ngân hàng B A cho anh L T C và bà N T N vay hai khoản tiền. Cụ thể:

Hợp đồng vay tiền số 850, Ngân hàng B A cho anh C và bà N vay số tiền 4.965.936.000 VNĐ (*bốn tỷ chín trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn đồng*). Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 1,15%/tháng.

Hợp đồng vay tiền số 851, Ngân hàng B A cho anh C và bà N vay 553.600.000 VNĐ (*năm trăm năm mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn*), thời hạn vay 10 tháng, lãi suất 1,15%/tháng.

Tài sản thế chấp cho hai khoản vay trên là khách sạn A 08 tầng trên diện tích đất 396 m^2 tại số 21/52 (số cũ là 16) đường T N V, Q A, T H, HN và 01 ngôi nhà 3 tầng xây trên diện tích đất 136,6 m^2 tại số 22/163 N V C, LB, HN (số cũ ngõ 76, Đ K, G L, HN).

Ngày 28/09/1998, Ngân hàng B A có quyết định số 289/NASB về việc chấm dứt trước thời hạn khoản vay trên và niêm phong tài sản thế chấp là khách sạn A để đảm bảo việc trả nợ.

Đến ngày 30/11/1998, anh C và bà N đã trả cho Ngân hàng B A tổng số tiền là 118.500.000 VNĐ, trong đó: số tiền nợ gốc 27.000.000 VNĐ và tiền nợ lãi 91.500.000 VNĐ. Kể từ ngày 30/11/1998, anh C, bà N không thực hiện đúng cam kết trả nợ. Tổng số tiền vay gốc anh C, bà N còn nợ là 5.492.536.000 VNĐ. Anh C bà N đã đề xuất phương án bán khách sạn A cho Ngân hàng B A.

Ngày 19/01/2009, đại diện bên bán là anh C và bà N, bên mua là Ngân hàng B A do ông N T D làm đại diện đã ký Hợp đồng mua bán khách sạn A với nội dung cụ thể như sau: Bên bán đồng ý bán đứt cho bên mua toàn bộ khách sạn A gồm nhà 7 tầng, tổng diện tích xây dựng 1.896 m^2 trên diện tích đất 396 m^2. Giá mua bán là: 7.400.000.000 VNĐ. Kèm theo là toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến diện tích nhà đất nêu trên. Bên bán cam đoan toàn bộ khách sạn A thuộc quyền sở hữu duy nhất của anh C, không có bất kỳ sự tranh chấp, sở hữu nào.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán khách sạn, anh C và bà N đã nhận của Ngân hàng B A số tiền: 6.950.000.000 VNĐ, trong đó: Trả nợ gốc cho Hợp đồng số 850 và 851: Số tiền 5.492.536.000 VNĐ; trả nợ lãi: 707.464.000 VNĐ; trả nợ Ngân hàng Đ A thay cho anh C: 672.442.000 VNĐ. Anh C nhận trực tiếp 2 lần: 77.558.000 VNĐ. Tổng: 6.950.000.000 VNĐ.

Số tiền còn lại 450.000.000 VNĐ, anh C và Ngân hàng B A đã thỏa thuận giữ lại để đảm bảo việc hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Ngày 09/02/1999, anh C bị bắt trong vụ án Thủy cung T L nên thủ tục chuyển nhượng không thể hoàn tất theo quy định của pháp luật. Do vậy, từ ngày 19/01/1999, Ngân hàng B A niêm phong, bảo quản toàn bộ khách sạn A. Anh C bị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tuyên phạt 20 năm tù và đã xác định toàn bộ diện tích đất để xây dựng khách sạn A rộng 396 m^2 là tài sản riêng của anh C; bà N và chị L có đóng góp tiền để anh C xây dựng khách sạn. Đồng thời kê biên khách sạn và tiếp tục giao cho Ngân hàng B A để đảm bảo thực hiện

nghĩa vụ của anh C với Ngân hàng B A và 3 khoản nợ của các công ty: Công ty Xây dựng công trình 56, thuộc Tổng công ty T A - Bộ quốc phòng số tiền 1.180.000.000 VNĐ; Công ty V B, Quân khu I - Bộ quốc phòng số tiền 300.000.000 VNĐ; Công ty Liên doanh cơ điện N Đ số tiền 580.000.000 VNĐ.

Đến nay, thủ tục để tiến hành thực hiện các cam kết trên cơ sở Hợp đồng mua bán ngày 19/01/1999 chưa được tiến hành. Khoản tiền Ngân hàng B A cho anh C vay không sinh lợi. Vì vậy, Ngân hàng B A đề nghị anh C và bà N tiếp tục thực thiện Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN đã ký ngày 19/01/1999.

Do anh C đã chết ngày 7/4/2017, nên buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh C, bà N có trách nhiệm hoàn tất thủ tục mua bán, sang tên trước bạ cho Ngân hàng B A theo quy định của pháp luật.

Các căn cứ để Ngân hàng B A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán khách sạn A:

Việc mua bán khách sạn A là phù hợp với quy định của pháp luật, Ngân hàng B A có giấy uỷ quyền cho ông N T D là cán bộ Ngân hàng đứng ra mua khách sạn. Việc mua bán là do sự tự nguyện, thoả thuận của các bên. Không bên nào bị ép buộc, anh C, bà N không ai có thắc mắc gì.

Tài liệu chứng minh nhà đất là của anh C gồm: Giấy tờ mua bán nhà đất của bà N T C M cho anh L T C. Giấy uỷ quyền của anh L M T cho anh L T C, Giấy bồi thường hoa màu... Việc có một số giấy tờ mang tên anh L M T, giấy uỷ quyền của anh T cho anh C chỉ phục vụ việc chuyển nhượng sang tên.

Bản cam kết của anh C về việc khách sạn A là tài sản riêng của anh C và bà N.

Việc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập buộc Ngân hàng B A trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất tại số 21/52 đường T N V, Q A, T H, HN và giấy tờ nhà đất tại số 22 ngõ 163 đường N V C, G L, HN (số cũ 76 ngõ Đ K) do Ngân hàng B A đang chiếm giữ. Quá trình giải quyết tại Toà án, đại diện Ngân hàng B A có ý kiến: Giấy tờ nhà đất tại số 21/52 đường T N V, Q A, T H đi kèm Hợp đồng mua bán ngày 19/01/1999. Vì vậy, yêu cầu trên sẽ phụ thuộc vào hậu quả của việc giải quyết hợp đồng mua bán này.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/11/2020, nguyên đơn trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất giữa Ngân hàng B A với anh C và bà N, Ngân hàng B A được biết: Ngày 22/08/2019, UBND quận T H đã ra các Quyết định số 1835/QĐ-UBND và Quyết

định số 1836/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất tại số 21/52 T N V, phường Q A, quận T H.

Ngân hàng có ý kiến sau: Tại biên bản làm việc ngày 11/09/2019 giữa Đại diện Ngân hàng B A và các ban ngành có liên quan của quận T H, Ngân hàng B A đã nhiều lần kiến nghị UBND quận T H về việc thông báo cho Ngân hàng B A trong trường hợp các cơ quan tiến hành các công việc có liên quan đến việc giải tỏa, bồi thường đối với những tài sản đang tranh chấp trên. Không thanh toán các khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho gia đình anh C, bà N và những người có liên quan hoặc bất kỳ ai đang quản lý, sử dụng tài sản trên cho đến khi có quyết định giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, UBND quận T H, Ban Quản lý đầu tư xây dựng quận T H đã không xem xét các kiến nghị của Ngân hàng B A, mà vẫn tiếp tục thực hiện các Quyết định 1835/QĐ-UBND làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Ngày 13/11/2019, Tòa án đã mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 21/52 T N V. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy các Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND và số 1836/QĐ-UBND ngày 22/08/2019. Đến nay, Ngân hàng vẫn giữ nguyên các đề nghị đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/11/2019 đồng thời đề nghị bổ sung các đề nghị này vào yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Ngân hàng B A đề nghị Tòa án tuyên hủy các quyết định hành chính cá biệt số 1835/QĐ-UBND và số 1836/QĐ-UBND ngày 22/08/2019 của UBND quận T H, HN vì những lý do sau:

Thứ nhất, do tài sản tại số 21/52 T N V đang có tranh chấp trong việc mua bán, chuyển nhượng nên chưa thể xác định quyền được nhận tiền bồi thường thuộc về gia đình anh C, bà N và những người có liên quan hay Ngân hàng B A. Trường hợp không chi trả đúng đối tượng nhận tiền bồi thường (với số tiền bồi thường là rất lớn, khoảng 5,79 tỷ VNĐ) có thể dẫn tới thiệt hại lớn cho người đáng lẽ phải được nhận tiền bồi thường. Việc gia đình anh C, bà N và những người có liên quan đang ở trên đất nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng từ nguồn tài sản đang có tranh chấp trên là chưa đúng quy định của pháp luật, có thể dẫn tới thiệt hại cho Ngân hàng B A.

Thứ hai, theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì:

"3. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất

đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho ngươi có quyền sử dụng đất".

Toàn bộ tài sản là nhà và đất tại số 21/52 T N V, quận T H, HN là tài sản đang có tranh chấp và đang được giải quyết tại Tòa án. Do vậy, không có cơ sở để thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho gia đình anh C, bà N và những người có liên quan tại thời điểm này.

2/ *Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh L T C trình bầy*:

Vào cuối năm 1996, đầu năm 1997 anh C tiến hành làm thủ tục xin vay vốn tại Ngân hàng B A chi nhánh HN số tiền 4.200.000.000 VNĐ (*bốn tỷ hai trăm triệu*). Khoản vay sử dụng tín chấp để đảm bảo và thể hiện bằng 11 khế ước. Sau đó gộp vào thành Hợp đồng vay tiền số 850.

Cùng thời gian đó, mẹ anh C là bà N T N làm thủ tục vay khoảng 1.000.000.000 VNĐ tại Ngân hàng B A. Tài sản đảm bảo là căn nhà tại số 76 ngõ Đ K, G L (nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB), HN). Số tiền vay này cũng được lập thành 11 khế ước và gộp thành Hợp đồng vay tiền số 851. Hai Hợp đồng vay tiền của Ngân hàng B A là trái quy định của pháp luật.

Tại các Hợp đồng vay tiền thể hiện mục đích vay để xây dựng và hoàn thiện khách sạn A, nhưng thực chất việc vay tiền của anh C và bà N tại Ngân hàng B A là để thực hiện dự án Thuỷ Cung T L. Tuy nhiên, năm 1998, dự án này có dấu hiệu không thành công và bị cơ quan điều tra - Bộ công an tiến hành điều tra.

Cuối năm 1998, Ngân hàng B A trả nợ thay cho anh C khoản vay gốc và lãi tại Ngân Hàng Đ A số tiền 672.442.000 VNĐ; khoản vay này anh L M T và vợ là chị Đ T M L đứng ra bảo lãnh cho anh C bằng một phần khách sạn A tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN; mọi giấy tờ gốc liên quan đến khách sạn A đã thế chấp tại Ngân hàng Đ A theo đúng thủ tục thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật. Sau khi trả nợ xong, Ngân hàng B A đã rút toàn bộ giấy tờ gốc của khách sạn A tại Ngân hàng Đ A rồi giữ từ đó cho đến nay; anh T, chị L không hề biết việc này.

Ngân hàng B A cho rằng việc anh C vay tiền tại Ngân hàng B A theo Hợp đồng số 850 có thế chấp khách sạn A tại 21/52 T N V, Q A, T H, HN là không đúng sự thật.

Ngân hàng B A sợ bị Cơ quan điều tra phát hiện khoản tiền vốn mà Ngân hàng B A cho anh C và bà N vay trái quy định pháp luật, sẽ bị xử lý nên Ngân hàng B A đã đưa ra phương án đề nghị anh C chuyển khoản tiền vay và tiền lãi của hai Hợp đồng tín dụng 850 và 851 thành tiền mua bán khách sạn A. Chấm dứt hoàn toàn hai khoản vay trên và không phát sinh lãi.

Do tình thế, anh C và bà N đã ký Hợp đồng mua bán khách sạn A tại 21/52 T N V, T H, HN với Ngân hàng B A do ông N T D - Phó Giám đốc chi nhánh HN làm đại diện. Giá trị Hợp đồng khi đó tạm tính là 7.400.000.000 VNĐ (*bảy tỷ bốn trăm triệu đồng*). Kèm theo cam kết trong thời gian 04 năm kể từ ngày 16/11/1998 nếu anh C trả đủ số tiền 7.400.000.000 VNĐ thì ông D sẽ trả lại khách sạn cho anh.

Ngày 09/02/1999, anh C bị cơ quan điều tra bắt giữ và truy tố. Năm 2002, anh C bị Toà án nhân dân tối cao tuyên phạt 20 năm tù về tội ''Lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhà nước xã hội chủ nghĩa''. Anh C chấp hành hình phạt tù từ đó cho đến nay, mọi cam kết không thực hiện được.

Ngân hàng B A yêu cầu anh C và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán trên là không có cơ sở pháp lý vì các lý do:

Thứ nhất: Khách sạn A tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN là tài sản chung của gia đình trong đó có sự đóng góp của anh C; vợ chồng anh T, chị L; bà N và chị L. Đây là tài sản sở hữu chung, đã được cơ quan điều tra tiến hành làm rõ trong vụ án hình sự Thuỷ Cung T L và được khẳng định trong Bản án hình sự số 664/HSST ngày 14/09/2001 của Toà án án nhân dân thành phố HN và Bản án 137/HSPT ngày 27, 28/02 và 01/03/2002 của Toà án nhân dân tối cao. Các bản án đều nhận định Hợp đồng mua bán là vô hiệu vì không đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai: Hợp đồng chỉ là biện pháp tình thế, giúp Ngân hàng B A tránh bị cơ quan điều tra tiến hành điều tra làm rõ việc cho vay vốn trái quy định của pháp luật. Giám đốc Chi nhánh HN của Ngân hàng B A là ông Đ X Ln cũng bị xét xử trong vụ án Thuỷ Cung T L. Tại một số lời khai của các cán bộ Ngân hàng B A như ông N M L, chị N T P L, bà T H đều cho rằng việc mua tài sản thế chấp là không đúng quy định pháp luật. Khách sạn A không phải tài sản riêng của anh C. Chỉ dựa vào Giấy ủy quyền của anh T và bà M cho C, Ngân hàng B A đã thực hiện việc mua bán là không kiểm tra kỹ nguồn gốc tài sản và ép anh C, bà N bán khách sạn.

Thứ ba: Ngân hàng B A biết rõ một phần quyền sử dụng đất của khách sạn A đứng tên anh L M T (hiện nay Ngân hàng B A vẫn lưu giữ các giấy tờ gốc đó từ khi rút ra tại Ngân hàng Đ A cho đến nay) nhưng vẫn làm thủ tục mua bán với anh C, bà N là trái quy định pháp luật.

Thứ tư: Về giá trị mua bán không thống nhất, tại bản kiểm toán tài sản của Công ty kiểm toán Việt Nam thì khi xây thô khách sạn có giá trị 7,4 tỷ VNĐ. Ông Đ X Ln khai trong quá trình điều tra thì khách sạn có giá trị thời điểm giao dịch là 12 tỷ VNĐ.

Thứ năm: Tại bản cam kết, có ghi sau 4 năm kể từ ngày 19/01/1999, nếu anh C trả đủ 7,4 tỷ VNĐ thì Ngân hàng B A trả lại khách sạn cho anh C. Điều này càng khẳng định rõ đây không phải hợp đồng mua bán thực sự mà chỉ là sự che đậy những việc làm sai trái trong quá trình thẩm duyệt cho anh C và bà N vay vốn. Tại giấy ủy quyền của Ngân hàng B A ủy quyền cho N T D cán bộ Ngân hàng B A đứng ra mua khách sạn A tại số 16 T N V, Hoàn Kiếm, HN chứ không phải mua khách sạn A tại số 16 T N V, Q A, T H, HN.

Hợp đồng mua bán khách sạn A là giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết dứt điểm vụ kiện trên, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh.

Ngày 08/7/2016, Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của anh C về việc yêu cầu Tòa án xử bác toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B A với lý do Ngân hàng này không có tư cách khởi kiện đối với Hợp đồng mua bán nhà số 21/52 T N V, Q A, T H, HN; Buộc Ngân hàng B A phải trả cho anh C và gia đình toàn bộ giấy tờ nhà đất (diện tích 396 m^2) tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN vì toàn bộ giấy tờ trên là do anh L M T và bà N T C M đã làm giấy thế chấp cho anh C vay tiền của Ngân hàng Đ A, chứ không phải cho anh C mua bán tài sản trên. Buộc Ngân hàng B A không được cản trở, hạn chế quyền sở hữu và sử dụng đối với khách sạn A 21/52 T N V, Q A, T H, HN của anh và gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 7/4/2017, anh L T C chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh C là bà N T N (mẹ đẻ) và cháu L M D (con ruột) giữ nguyên quan điểm của anh C đã trình bày trước đó và không có ý kiến bổ sung gì.

3/ ***Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà N T N trình bầy***: Bà nhất trí với lời khai của anh L T C về toàn bộ nội dung vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật, xác định đây là hợp đồng vô hiệu.

4/ ***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L M T, chị Đ T M L trình bày***:

Anh T, chị L không nhất trí với nội dung khởi kiện của Ngân hàng B A khởi kiện anh C và bà N về Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN bởi Ngân hàng B A đã vi phạm các vấn đề sau:

Thứ nhất: Tài sản nhà đất nêu trên hiện anh L M T đang là chủ sở hữu hợp pháp, đây là mảnh đất vợ chồng anh mua từ năm 1993 với diện tích 370 m^2 và đã được UBND huyện T L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời anh đã đứng ra xây dựng ngôi nhà này đến tầng thứ 4, từ tầng thứ 5 đến tầng 7 những người trong gia đình anh cùng nhau xây dựng tiếp.

Thứ hai: Vợ chồng anh chị chỉ đồng ý và ký hợp đồng bảo lãnh tài sản nhà đất tại 21/52 T N V, T H, HN cho anh C tại Phòng công chứng của thành phố HN đi vay tiền Ngân hàng Đ A với số tiền 500 triệu VNĐ. Sau đó Ngân hàng B A tự động mang tiền đến trả Ngân hàng Đ A lấy giấy tờ nhà đất của gia đình anh chị, tự ý chiếm giữ trong hơn 10 năm qua. Việc làm này của Ngân hàng B A là hoàn toàn bất hợp pháp, vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình anh chị. Ngân hàng B A cho anh C, bà N vay tiền không đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba: Việc Ngân hàng B A khởi kiện anh C, bà N về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN là không có căn cứ. Ngân hàng B A lúc đó thúc ép anh C, bà N vào một tình thế khó xử, Ngân hàng B A biết đó là tài sản mang tên anh và khối tài sản này là của cả gia đình. Anh chị không ủy quyền, không bảo lãnh cho anh C, bà N bán, chuyển nhượng nhà đất tại số 21/52 T N V, T H, HN. Việc ký bán khách sạn của anh C, bà N chỉ là giải pháp tình thế, vì khi đó Ngân hàng B A đang biết anh C đang bị Công an xem xét về dự án Thủy Cung T L. Để tránh bị liên đới xung quanh vụ việc nên Ngân hàng B A đã dụ dỗ và dồn ép anh C ký bán ngôi nhà trên, chuyển từ hợp đồng tín dụng sang hợp đồng mua bán. Ngân hàng B A làm sai thì phải chịu trách nhiệm với những việc đã làm.

Với những căn cứ trên, anh T, chị L đề nghị Tòa án xem xét và phán quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN giữa Ngân hàng B A và anh C, bà N, vì đây là hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu Ngân hàng B A trả lại giấy tờ nhà đất tại 21/52 đường T N V, Q A mang tên L M T và nhà đất tại số 76 ngõ Đ K, G L, HN mà Ngân hàng B A đang chiếm giữ cho anh chị. Nếu Ngân hàng B A không trả giấy tờ thì đề nghị Tòa án tuyên anh chị có quyền đơn phương đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND, số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 do Ủy ban nhân dân quận T H ban hành vì Ủy ban nhân dân quận T H chi trả tiền đền bù cho gia đình là đúng.

5/ ***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị L T M H và chị L T M L có lời khai và đơn trình bày:***

Chị L, chị H không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B A. Ngân hàng B A đã cho vay sai quy định thì phải chịu hậu quả. Việc anh C, bà N bán khách sạn A chỉ là biện pháp tình thế và do Ngân hàng B A thúc ép. Khách sạn A do cả gia đình xây dựng, anh C, bà N không có quyền bán nếu không được sự

đồng ý của gia đình. Ngân hàng B A biết như vậy nhưng vẫn cố tình mua để che đậy cho việc cho vay sai trái. Anh C làm sai đã phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ngân hàng B A cho vay sai lại không phải chịu trách nhiệm gì mà vẫn kiện anh C, bà N. Hai chị không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B A vì hợp đồng này vô hiệu. Yêu cầu Ngân hàng B A trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất của khách sạn A mà Ngân hàng B A đang chiếm giữ bất hợp pháp để gia đình hoàn tất thủ tục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định của Nhà nước. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình chị.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị H gồm: Anh Đ P M H, chị Đ M H, chị Đ M H đã được Tòa án làm các thủ tục đưa vào tham gia tố tụng nhưng không trình bày ý kiến.

6/ ***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị L T M T và anh N V Đ trình bày:***

Anh chị hoàn toàn nhất trí với nội dung vụ án và quan điểm giải quyết của anh T, chị L, chị Lvà chị H. Anh chị không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B A về việc buộc anh C, bà N thực hiện tiếp hợp đồng mua bán khách sạn A. Thực chất của hợp đồng mua bán nhà đất này là chuyển từ hai Hợp đồng tín dụng 850 và 851 mà Ngân hàng B A cho anh C và bà N vay tiền có thế chấp tài sản là ngôi nhà của vợ chồng anh chị tại số 22/163 N V C, LB, HN (trước đây là số 163, ngõ Đ K, G L, HN). Việc chuyển nhượng khách sạn A không liên quan đến nhà đất của vợ chồng anh chị tại LB nhưng Ngân hàng B A vẫn chiếm giữ giấy tờ nhà của anh chị từ đó cho đến nay. Anh chị đề nghị Tòa án tách ngôi nhà số 22/163 N V C ra khỏi việc mua bán khách sạn A. Yêu cầu Ngân hàng B A trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho anh chị.

Người làm chứng ông N T D trình bày:

Ngày 04/12/1998, ông D là Phó Giám đốc Ngân hàng B A chi nhánh HN được bà T H - Tổng Giám đốc Ngân hàng B A uỷ quyền ký hợp đồng mua bán khách sạn A với anh L T C, bà N T N.

Ngày 19/01/1999, ông D và anh C, bà N đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán khách sạn A gồm 7 tầng và tầng hầm, xây dựng trên diện tích đất 396 m^2 tại số 16 nay là 21/52 T N V. Đây là tài sản thế chấp cho hai khoản vay của anh C, bà N tại Ngân hàng B A. Hai bên thỏa thuận, giá trị hợp đồng là 7.400.000.000 VNĐ. Số tiền hai khoản vay gốc và lãi của anh C, bà N tại hai Hợp đồng tín dụng 850 và 851 đã được tất toán để giải chấp khách sạn A, làm thủ tục mua bán. Hai khoản vay đã được anh C thanh toán bằng tiền bán khách sạn. Ngoài ra, Ngân hàng B A trả cho anh C khoản nợ tại Ngân hàng Đ A. Anh C nhận trực tiếp hai lần số tiền 77.558.000 VNĐ. Số tiền còn lại 450.000.000 VNĐ, anh C và Ngân

hàng B A đã thỏa thuận giữ lại để đảm bảo việc hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Hai bên cam kết hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bàn giao nhà đất. Ngoài ra, hai bên thoả thuận, trong thời gian 4 năm kể từ ngày 19/01/1999 nếu anh C trả lại đủ số tiền 7.400.000.000 VNĐ cho Ngân hàng B A thì Ngân hàng B A sẽ trả lại khách sạn cho anh C. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh C đã lập hồ sơ kê khai hợp thức hoá nhà đất chuyển nhượng gửi đến các cơ quan có thẩm quyền như: Sở địa chính, nhà đất thành phố HN, UBND phường Q A. Tuy nhiên, sau đó anh C bị bắt trong vụ án Thuỷ Cung T L và bị kết án 20 năm tù nên mọi cam kết trong hợp đồng không thực hiện được.

Năm 2008, Ngân hàng B A khởi kiện anh C, bà N tại Toà án nhân dân quận T H buộc anh C, bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán khách sạn ngày 19/01/1999; ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B A. Ông D khẳng định toàn bộ tiến trình thoả thuận giá mua bán đến khi giao kết hợp đồng, bàn giao nhà đất và tài sản trên đất với anh C, bà N, thì ông D đều thực hiện với tư cách đại diện cho Ngân hàng B A. Tại Toà án cấp sơ thẩm lần 1 xác định ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì mọi ý kiến của ông D sẽ do đại diện Ngân hàng B A trình bày trước toà và không có ý kiến gì khác. Ông D xin vắng mặt tại phiên toà. Tại cấp phúc thẩm xác định ông D chỉ là người làm chứng, quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Quyết định giám đốc thẩm của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao không kháng nghị và huỷ vì tư cách tham gia tố tụng của ông D. Vì vậy, Tòa án xác định ông D là người làm chứng ông D không có ý kiến gì.

Về yêu cầu đòi lại giấy tờ nhà đất tại số số 21/52 T N V, Q A, T H, HN và giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K (nay là số nhà 22, ngõ 163) N V C, LB, HN của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết, ngày 07/12/2007, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kinh doanh thương mại do Toà kinh tế Toà án nhân dân thành phố HN thụ lý số 09/2007/TLST-KDTM ngày 10/01/2007 là anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H có yêu cầu độc lập buộc Ngân hàng B A trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN và giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K (nay là số nhà 22 ngõ 163) N V C, LB, HN do Ngân hàng B A đang chiếm giữ.

Ngày 07/12/2007, anh T, chị L, chị L, chị H đã nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập trên.

Anh T, chị L, chị L, chị H cho rằng hai khoản vay có thế chấp tài sản là hai khoản cho vay trái quy định pháp luật. Ngân hàng B A đã chuyển hai khoản vay này thành tiền mua bán khách sạn A. Vì vậy đề nghị Toà án buộc Ngân hàng B A

phải trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN và giấy tờ nhà đất tại 21/52 đường T N V, Q A cho bà N và những người đồng thừa kế của ông L T.

Công ty Việt Bắc trình bầy tại công văn số 430/CVCT ngày 10/12/2009: Đề nghị Tòa án nhân dân quận T H không yêu cầu anh C phải thanh toán số tiền 100 triệu VNĐ còn lại (BL273).

Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng 18 trình bầy tại Công văn ngày 15/12/2009: Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng 18 c và anh C đã tự giải quyết với nhau số tiền trên, anh C đã hoàn thành nghĩa vụ với Công ty, đề nghị Tòa án nhân dân quận T H không buộc anh C phải trả số tiền 580 triệu VNĐ (BL 255).

Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 trình bầy tại công văn số 1267 ngày 03/11/2010: Anh C đã thực hiện xong việc bồi thường số tiền 1.180.000.000 VNĐ cho Công ty 36. Công ty 36 không có yêu cầu gì thêm đối với anh C.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận T H về yêu cầu hủy Quyết định cá biệt: Tại Công văn số 50/UBND - TTPTQĐ ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân quận T H về việc tham gia tố tụng về việc giải quyết vụ án hành chính liên quan đến hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ số 21 ngõ 52 T N V, Q A, T H, HN theo đơn khởi kiện của Ngân hàng B A thể hiện:

UBND quận T H đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xét xử đúng chức năng, thẩm quyền. Về nội dung nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định số 1835/QĐ-UBND và số 1836/QĐ - UBND ngày 22/8/2029 của UBND quận T H: Khi triển khai thực hiện dự án, trên cơ sở quy định hiện hành, UBND quận T H đã chỉ đạo Hội đồng BTHT & TĐC thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục trong lập và phê duyệt phương án BTTH, cụ thể: Biên bản điều tra ngày 26/7/2018 và 01/11/2018; Xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/7/2018 và xác nhận bổ sung ngày 13/7/2019 của UBND phường Q A:

"1. *Họ và tên người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản bị thu hồi : Ông L M T và các đồng sử dụng: N T N, L T M L, L T M T.*

2. Địa chỉ thu hồi đất: Số 21 ngõ 52 T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN. Tổng diện tích sử dụng; 421,1m2. Diện tích đất thu hồi : 63,7m2. Diện tích còn lại: 357,4m2.

3. Tổng tiền phê duyệt phương án BTHT: 7.417.195.589 VNĐ, cụ thể như sau: Tiền bồi thường về đất: 4.238.279.500 VNĐ; Tiền hỗ trợ về tài sản công trình: 3.177.548.089 VNĐ; Tiền hỗ trợ ổn định đời sống: 1.368.000 VNĐ; Khấu trừ nghĩa vụ tài chính: 1.625.305.500 VNĐ; Số tiền gia đình thực tế được nhận:

5.791.890.000 VNĐ. Đến nay, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận T H đã chi trả cho gia đình số tiền 5.791.890.000 VNĐ vào ngày 20/9/2019"

Do đó, việc Ngân hàng TMCP B A yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 1835/QĐ-UBND và Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của UBND quận T H là không có cơ sở xem xét.

Đề nghị Tòa án xét xử mà không cần có sự tham dự của đại diện UBND quận T H.

Quá trình tố tụng và kết quả của các phiên toà:

Ngày 01/02/2008, Toà án nhân dân quận T H thụ lý hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm số 05/2008/VAD- DSST về việc: ''Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất''. Ngày 31/7/2008, Toà án ra Quyết định tạm đình chỉ số 02/2008/QĐ- TĐC với lý do Ngân hàng B A đang có đơn khởi kiện tại Toà Kinh tế - Toà án nhân dân thành phố HN về việc: ''Tranh chấp Hợp đồng tín dụng'' đối với anh L T C và bà N T N. Nội dung vụ án có liên quan đến tài sản thế chấp là khách sạn A tại số 21/52 đường T N V, Q A, T H. Ngày 23/4/2008, Toà Kinh tế - TANDTP HN đã có quyết định đình chỉ vụ án số 79/2008/QĐST-KDTM. Các bên đương sự đã kháng cáo Quyết định trên, hồ sơ được giải quyết tại Toà án nhân dân Tối cao.

Ngày 05/09/2008, Toà án nhân dân Tối cao có Quyết định số 171/2008/QĐ-KDTMPT về việc giải quyết kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án và quyết định như sau: ''Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố HN để giải quyết yêu cầu độc lập của anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H về yêu cầu Ngân hàng B A trả lại giấy tờ nhà đất của khách sạn A và giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số nhà 22 ngõ 163 N V C, LB, HN.

Ngày 23/02/2009, Toà Kinh tế - TANDTP HN thụ lý lại hồ sơ và ban hành Quyết định số 30/QĐST- CVA về việc chuyển hồ sơ vụ án thụ lý số 39/2009/TLST- KDTM đến Toà án nhân dân quận T H giải quyết yêu cầu độc lập của anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H đối với Ngân hàng B A.

Ngày 03/03/2009, Toà án nhân dân quận T H có quyết định nhập vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 39/2009/TLST- KDTM của Toà Kinh tế - TAND thành phố HN vào vụ án dân sự thụ lý số 05/2008/VAD-DSST ngày 01/02/2008 về việc: ''Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất'' tại địa chỉ số 21/52 đường T N V, Q A, T H, HN. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2010/DSST ngày 11/5/2010, Tòa án nhân dân quận T H đã tuyên:

Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 16 nay là 21/52 T N V, Q A, T H, HN lập ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B A do ông N T D làm đại

diện với anh L T C, bà N T N là hợp đồng vô hiệu. Buộc anh L T C và bà N T N có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A số tiền đã nhận: 6.950.000.000 VNĐ và khoản tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là: 16.725.455.240 VNĐ. Tổng cộng là 23.675.455.240 VNĐ (*hai mươi ba sáu trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi đồng*). Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho gia đình anh L T C, bà N T N và các thành viên khác trong gia đình toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L và chị L T M H. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho gia đình anh L M T, anh L T C, chị Đ T M L, bà N T N, chị L T M L, chị L T M H, chị L T M T toàn bộ giấy tờ liên quan đến diện tích nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN. Ngoài ra Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 140/2011/DSPT ngày 28/7/2011 của Tòa án nhân dân thành phố HN đã tuyên sửa bản án sơ thẩm:

Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 16 nay là 21/52 T N V, Q A, T H, HN lập ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B A do ông N T D làm đại diện với ông L T C, bà N T N là hợp đồng vô hiệu. Buộc anh L T C và bà N T N có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A số tiền đã nhận: 6.950.000.000đ và khoản tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là: 15.724.327.926 VNĐ. Tổng cộng là 22.674.327.926 VNĐ (*hai mươi hai tỷ sáu trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*). Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho gia đình anh L T C, bà N T N và các thành viên khác trong gia đình toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L và chị L T M H. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho gia đình anh L M T, anh L T C, chị Đ T M L, bà N T N, chị L T M L, chị L T M H, chị L T M T toàn bộ giấy tờ liên quan đến diện tích nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác đối với yêu cầu đòi Ngân hàng B A bồi thường thiệt hại và yêu cầu phân chia tài sản chung trong khối tài sản là khách sạn A số 21/52 T N V, Q A, T H, HN. Ngoài ra Tòa án còn tuyên về án phí.

Ngày 21/7/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 241/2014/KN-DS có nội dung: Hủy các bản án với lý do hai cấp xét

xử xem xét lỗi hợp đồng vô hiệu cho Ngân hàng B A 60% và anh C, bà N 40% là không đúng, lẽ ra phải mỗi bên 50% hoặc lỗi của anh C, bà N phải nhiều hơn.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 394/2014/DS-GĐT ngày 24/9/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định:

Nhà đất 21/52, đường T N V, Q A, T H, HN là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của gia đình bà N và các thành viên trong gia đình, anh C lại cam kết là tài sản riêng của anh C để bán là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/01/1999 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, về xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng anh C là người có tài sản đã cam kết tài sản bán cho Ngân hàng là tài sản riêng của mình, trong khi đó nhà đất tại 21/52 T N V, Q A, T H, HN lại là tài sản chung của gia đình anh C nên phải xác định hai bên có lỗi là ngang nhau hoặc anh C có lỗi nhiều hơn. Tòa án xác định Ngân hàng có lỗi nhiều hơn (60%), anh C, bà N có lỗi ít hơn (40%) là không đúng. Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng B A có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không tiến hành định giá lại là không đúng, gây thiệt hại cho quyền lợi của đương sự. Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định tuyên hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa ngày 13/11/2019, Nguyên đơn có yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện về việc nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND ngày 22/8/2019, do Ủy ban nhân dân quận T H ban hành v/v thu hồi 63,70M2 đất do ông L M T và các đồng sử dụng gồm: Bà N T N, bà L T M L, bà L T M T đang sử dụng tại địa chỉ số 21 ngõ 52 T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN để thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường 52 T N V, phường Q A, quận T H; quyết định hành chính số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông L M T và các đồng sử dụng gồm: Bà N T N, bà L T M L, bà L T M T để thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường 52 T N V, phường Q A, quận T H. Nguyên đơn cho rằng các Quyết định hành chính này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn.

Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa để thụ lý bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt và bổ sung người tham gia tố tụng là Ủy ban nhân dân quận T H.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2020/DS- ST ngày 29 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận quận T H, thành phố HN đã xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 16 nay là 21/52 T N V, Q A, T H, HN lập ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B A do ông N T D làm đại diện với anh L T C, bà N T N là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà N T N và anh L T C có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A số tiền đã nhận: 6.950.000.000 VNĐ và 11.745.641781 đồng tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền là: 18.695.641.781 VNĐ (*mười tám tỷ, sáu trăm chín lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi mốt đồng*).

3. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho gia đình bà N T N, anh L M T và các thành viên khác trong gia đình toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN gồm:

+ 01 Hợp đồng mua bán nhà ngày 12/02/1993 giữa bà N T M và chồng ông N V T với anh L M T. Hợp đồng có chứng nhận của UBND huyện T L.

+ 01 Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất số 83/GCNSDĐ ngày 20/02/1993 của UBND huyện T L cấp cho anh L M T.

+ 01 Đơn xin xác nhận quyền sở hữu tài sản ngày 13/07/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

+ 01 Giấy bảo lãnh cho thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng có xác nhận của UBND huyện T L ngày 11/12/1995.

+ Đơn xin xác nhận quyền sở hữu tài sản ngày 08/12/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

+ 02 Trích lục bản đồ ngày 08/02/1993 và 20/02/1993.

+ 01 Giấy trả lời về việc quy hoạch của kiến trúc sư trưởng thành phố số 1059/KTST –QH ngày 17/12/1996.

+ 01 giấy phép xây dựng số 06/94.GP/KTST ngày 22/01/1994.

+ 01 giấy uỷ quyền ngày 31/05/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

Toàn bộ các tài liệu là bản gốc do Ngân hàng B A đang quản lý.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP B A trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến diện tích nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN gồm:

+ Văn tự bán nhà ngày 15/10/1993;

+ Giấy chứng nhận số 113/CN- UB ngày 25/07/1993 của UBND huyện G L

+ Trích lục bản đồ kèm theo Giấy chứng nhận số 113.

5. Bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B A về việc hủy Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận T

H; Quyết định hành chính số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận T H.

Sau phiên toà sơ thẩm,

Ngày 08/10/2020, Toà án nhân dân quận T H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 07/10/2020 của Ngân hàng B A; phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị huỷ án sơ thẩm.

Ngày 09/10/2020, Toà án nhân dân quận T H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2020 của anh L M T; phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án: Đề nghị tuyên trả lại giấy tờ nhà đất cho anh L M T (người đứng tên và là chủ sở hữu hợp pháp); tính lỗi cho anh L T C 50% là không đúng; không Đ ý đưa bà N là bị đơn vì bà N không được cử đại diện, không bán, không nhận tiền; đề nghị triệu tập Ngân hàng Đ A và ông N T D.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng B A trình bầy: Ngân hàng B A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, Ngân hàng B A xác định số tiền anh C, bà N đã vay theo hai Hợp đồng 850, Hợp đồng 851 đã chuyển sang số tiền thanh toán mua bán nhà; không tách riêng thành một vụ kiện khác vì hiện nay anh C đã chết. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với lý do: Tại buổi xem xét thẩm định tiến hành năm 2019, Toà án chỉ đứng bên ngoài, mô tả theo lời trình bầy của bị đơn là không có thay đổi so với buổi xem xét trước đó; giá Hội đồng định giá không sát với thực tế, Ngân hàng B A đã yêu cầu định giá lại nhưng không giải quyết; từ ngày định giá đến ngày xét xử sơ thẩm hơn 1 năm có nhiều biến động về giá.

Về nội dung vụ án, nguyên đơn vẫn giữ các ý kiến trình bầy về quá trình từ khi ký Hợp đồng tín dụng cho đến nay. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Bị đơn - bà N T N trình bầy: Bà vẫn giữ ý kiến như đã trình bầy trước đây.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh L M T, chị Đ T M L trình bầy: Anh chị vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo. Nguồn gốc khách sạn A là do vợ chồng anh chị mua đất từ năm 1993 của bà M; khi mua đã là một thửa diện tích 370 m^2 có các tứ cận cụ thể, do thời điểm đó đất thuộc huyện T L nên hạn mức đất ở là 150 m^2. Do vậy, giấy tờ mua bán ghi như vậy. Ngay sau khi mua, vợ chồng anh chị xin cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây khách sạn A. Vợ anh chị bỏ tiền ra xây dựng đến tầng 4; từ tầng 5 và hoàn thiện sử dụng tiền bán nhà của gia đình trong thành phố Hồ Chí Minh; trong đó có của bà N, anh C, chị H. Khi anh C đầu tư vào dự án Thuỷ cung T L, anh chị có bảo lãnh để anh C vay khoảng 500 triệu VNĐ tại Ngân hàng Đ A. Toàn bộ giấy tờ nhà đất vợ chồng anh chị bàn giao cho Ngân hàng Đ A. Việc anh C vay 02 Hợp đồng tín dụng số

850 và 851 của Ngân hàng B A là vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Do vụ án Thuỷ cung T L bị khởi tố điều tra, để tránh bị truy tố về việc cho vay sai nguyên tắc gây hậu quả; Ngân hàng B A đã bàn với anh C làm Hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn A để tất toán 02 khoản vay. Ngân hàng B A thừa hiểu giấy tờ nhà đất không đứng tên anh C, nhưng vẫn lập hợp đồng mua bán. Sau đó, Ngân hàng B A nhờ anh chị ký vào Hợp đồng mua bán nhưng anh chị không ký. Quá trình điều tra truy tố vụ án Thuỷ cung T L, cơ quan điều tra đã làm rất kỹ để xác định khách sạn A có phải của anh C không và tại Bản án sơ thẩm, phúc thẩm có hiệu lực đã xác định là của vợ chồng anh chị, việc mua bán là trái pháp luật. Anh chị đã quản lý khách sạn A theo quyết định giải toả của Thi hành án từ năm 2011. Đối với số tiền anh C, bà N đã vay theo hai Hợp đồng 850, Hợp đồng 851 đã chuyển sang số tiền thanh toán mua bán nhà; không tách riêng thành một vụ kiện khác vì hiện nay anh C đã chết.

Anh chị đề nghị Toà án trả giấy tờ nhà đất cho anh chị để đảm bảo quyền tài sản của anh chị ; đề nghị không xác định bà N là bị đơn; mức xác định lỗi cho anh C 50% là quá cao.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị L T M L do ông N V A làm đại diện theo uỷ quyền trình bầy: Quá trình đi Nga thì chị Lcó chuyển tiền về góp để cho anh T mua đất, quá trình xây nhà có đóng góp nhưng chị Lkhông có giấy tờ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN 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 toà xét xử vụ án.

Đơn kháng cáo của của Ngân hàng B A và anh L M T là hợp pháp, trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật*: Tại đơn khởi kiện Ngân hàng B A yêu cầu: Anh L T C và bà N T N tiếp tục thực thiện Hợp đồng mua bán nhà đất đã ký ngày 19/01/1999; hoàn tất thủ tục mua bán, sang tên trước bạ cho Ngân hàng B A đối với nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/11/2020, Ngân hàng B A yêu cầu: Huỷ Quyết định số 1835/QĐ-UBND và Quyết định số 1836/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất tại số 21/52 T N V, phường Q A, quận T H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H có yêu cầu độc lập yêu cầu đòi lại giấy tờ nhà đất tại số số 21/52 T N V, Q A, T H, HN và giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K (nay là số nhà 22, ngõ 163) N V C, LB, HN.

Do vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà đất; yêu cầu huỷ quyết định cá biệt; yêu cầu đòi lại giấy tờ nhà đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. *Về kháng cáo*: Tại phiên toà ngày 29/09/2020, có mặt đại diện Ngân hàng B A, anh L M T. Ngày 08/10/2020, Toà án nhân dân quận T H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 07/10/2020 của Ngân hàng B A; ngày 09/10/2020, Toà án nhân dân quận T H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2020 của anh L M T. Ngân hàng B A và ông Tân đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. 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.

[1.3]. *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm*: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên toà, có mặt đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng B A, anh L M T, chị Đ T M L, người đại diện theo uỷ quyền của chị L T M L; vắng mặt các đương sự khác.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện tiếp Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A với anh L T C và bà N T N*:

2.1.1. Nguồn *gốc nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN*: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tại số 21/52, đường T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN nguyên thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà N T C M (tức N T M) và ông N V T cùng các con N Q P, N V T, N Q T, N T Y, N T T, N T O, N T T, N Q Đ và vợ anh Đ là N M H trú tại thôn Q B, xã Q A, huyện T L, HN (nay là phường Q A, T H, HN). Nhà đất trên đã được UBND xã Q A xác nhận thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 936 m^2, loại đất thổ cư, trên có một ngôi nhà 36 m^2, thuộc sở hữu của bà N T C M. Nhà đất không có tranh chấp.

Ngày 12/02/1993, ông T và bà M cùng các con đã bán cho anh L M T (trú tại số 98 phố C B, B Đ, HN) căn nhà 36 m² trên diện tích đất thổ cư 150 m² tại thôn Q B, xã Q A, T L, HN (nay là số 21/52 T N V, Q A, T H, HN) thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 6. Giá trị Hợp đồng là 190.000.000 VNĐ (*một trăm chín mươi triệu đồng chẵn*). Hợp đồng có chứng nhận của UBND huyện T L, HN. (BL244)

Sau khi thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất, anh T đã nộp lệ phí trước bạ sang tên đối với diện tích nhà đất đã mua.

Ngày 20/02/1993, anh T đã được UBND huyện T L cấp Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất số 83/GCNSDĐ đối với diện tích nhà 36 m² trên diện tích đất 150 m² tại thôn Q B, xã Q A, huyện T L, HN, có trích lục bản đồ kèm theo. Tại trích lục bản đồ ngày 08/02/1993; ngày 20/02/1993 thể hiện diện tích nhà đất trên thuộc thửa 97B, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 150 m². (BL 243, 245)

Ngày 29/04/1993, gia đình bà M, ông T và các con ký Biên bản Mua bán nhà đất tại thôn Q B, xã Q A, huyện T L, HN với anh L M T (trú tại: số 98 C B, B Đ, HN). Hai bên thoả thuận diện tích mua bán là 370 m² đất thổ cư, giá trị là 162 cây 8 chỉ vàng 98%. Vị trí thửa đất phía Tây Bắc giáp đất nhà bà N, chiều dài là 16m; phía Đông Nam sát đường cái đi, chiều dài 20,5m; phía Tây giáp ao, chiều dài là 16,3m; phía Nam giáp giáp nhà con trai thứ tư của ông T, bà M là anh N V T, chiều dài 24m. Biên bản mua bán nhà đất là biên bản viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại Trích lục bản đồ ngày 06/11/1995 của UBND xã Q A, huyện T L, HN thể hiện chủ sử dụng hiện trạng đất tại thôn Q B, xã Q A là L M T, diện tích 396 m² đất thổ cư, thuộc thửa số 2 số tờ 3. (BL 239)

Ngày 22/01/1994, anh L M T được Văn phòng Kiến trúc sư trưởng thành phố HN cấp giấy phép xây dựng tạm thời để cải tạo nhà một tầng mái bằng thành nhà hai tầng mái bằng có tầng hầm.

Từ năm 1994, anh C, anh T, chị L, bà N, chị L cùng góp tiền xây dựng khách sạn A 07 tầng, 01 tầng hầm, tầng thượng trên diện tích đất 396 m² tại thôn Q B, xã Q A, T L, HN (nay là số 21/52 T N V, Q A, T H, HN).

Tuy nhiên, trong hồ sơ còn có một số tài liệu thể hiện: Phần diện tích còn lại của khách sạn A 21/52 T N V, Q A, T H, HN diện tích 246 m² thuộc thửa đất số 97C, tờ bản đồ số 2, đứng tên quyền sử dụng đất của bà N T C M. Ngày 08/12/1995, bà M có đơn xin xác nhận quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất 246 m² trên có ngôi nhà cấp bốn diện tích 50 m² thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà N T C M, tài sản không có tranh chấp và chưa cầm cố, thế chấp. Đơn có xác nhận tài sản của UBND xã Q A (BL 273). Ngày 31/05/1995, bà N T C M có Giấy uỷ quyền cho anh L T C sử dụng 246 m² dùng

để xây dựng khách sạn và có toàn quyền quản lý sử dụng mảnh đất trên, giấy uỷ quyền có xác nhận của UBND xã Q A ngày 09/06/1995 (BL 249). Ngày 11/12/1995, bà N T C M ký Giấy bảo lãnh thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng cho anh L T C, có xác nhận của UBND huyện T L, HN (BL 272). Trước đó, ngày 07/12/1995, bà N T C M, anh N Q Đ và chị N M H nhất trí bán cho anh L T C (trú tại số 98 phố C B, B Đ, HN) diện tích đất 246 m^2, thuộc thửa đất số 53, tờ số 6 với giá tiền là 400.000.000 VNĐ, giấy tờ mua bán viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 238).

Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 23/10/2007 của TAND thành phố HN đối với bà N T C M, bà M khẳng định, diện tích nhà đất 396 m^2 tại thôn Q B, xã Q A, T L, HN (nay là số 21/52 T N V, Q A, T H, HN) vợ chồng bà cùng các con đã bán cho vợ chồng anh L M T, chị Đ T M L vào đầu năm 1993. Việc mua bán có lập giấy tờ và được các thành viên trong gia đình bà M ký tên. Diện tích đất gia đình bà M bán cho anh T, chị L thuộc thửa đất 97B và 97C, gia đình bà đã giao toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng anh T. Bà M khẳng định không ký đơn xin bán quyền sử dụng đất ngày 07/12/1995 cho anh L T C, cũng không ký Giấy bảo lãnh cho L T C vay vốn để xây dựng, kinh doanh nhà nghỉ vào ngày 11/12/1995.

Tại các biên bản lấy lời khai, đơn trình bày vợ chồng anh L M T cũng thừa nhận "*đã đứng ra xây dựng ngôi nhà này đến tầng thứ 4, từ tầng thứ 5 đến tầng 7 những người trong gia đình cùng nhau xây dựng tiếp*".

Tại bản tự khai, ông N T D cũng khẳng định, sau khi ký kết hợp đồng ngày 19/01/1999, anh L T C mới lập hồ sơ kê khai hợp thức hoá nhà đất chuyển nhượng gửi đến các cơ quan chức năng. Vì vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, anh C không có quyền chuyển nhượng nhà đất đó.

Quá trình giải quyết vụ án hình sự xét xử anh L T C trong vụ án "Thuỷ cung T L", cũng như quá trình giải quyết vụ án dân sự tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất. Anh L T C và những thành viên trong gia đình đã có lời khai không nhất quán về phần đóng góp của anh C trong khối nhà đất nói trên. Chị L T M L, chị L T M H có lời khai về việc góp tiền mua đất nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định diện tích đất 370 m2 tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN có nguồn gốc anh L M T mua của gia đình bà N T C M; công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của anh L M T, anh L T C, bà N T N và các thành viên khác trong gia đình. Bản án sơ thẩm nhận định khách sạn thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chung là không chính xác.

2.1.2. *Về quá trình ký kết và thực hiện tiếp Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A với anh L T C và bà N T N*:

Ngày 19/01/1999, đại diện Ngân hàng B A là ông N T D (theo giấy uỷ quyền của bà T H - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP B A) là bên mua đã ký Hợp đồng mua bán với bên bán là anh L T C và bà N T N. Đối tượng hợp đồng là khách sạn A có địa chỉ tại: Số 21/52 T N V, Q A, T H, HN). Nội dung hợp đồng như sau: Giá mua bán: 7.400.000.000 VNĐ; bên mua đã nhận xong toàn bộ diện tích nhà nói trên kèm theo các giấy tờ giấy tờ nhà đất; bên bán cam đoan: toàn bộ khách sạn A thuộc quyền sở hữu duy nhất của ông L T C.

Kèm theo Hợp đồng mua bán khách sạn A là Bản cam kết về việc mua bán nhà số 21/52 T N V, Q A, T H, HN trong đó có nội dung: Số tiền bán nhà tạm tính là 7.400.000.000 VNĐ sẽ được thanh toán vào 02 khế ước vay số 850/NASB và số 851/NASB ngày 28/07/1997 với tổng tiền gốc là: 5.492.536.000 VNĐ, tiền lãi: 707.464.000 VNĐ; số tiền sẽ trả cho ông L T C. Ông N T D đồng ý trong thời gian 04 năm kể từ ngày 16/11/1998, nếu anh L T C trả lại đủ số tiền 7.400.000.000 VNĐ thì ông D sẽ trả lại khách sạn trên cho anh C.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán khách sạn, anh C và bà N đã nhận của Ngân hàng B A số tiền: 6.950.000.000 VNĐ, trong đó: Trả nợ gốc Hợp đồng 850, 851: 5.492.536.000 VNĐ; Trả nợ lãi: 707.464.000 VNĐ; Trả nợ Ngân hàng Đ A thay cho anh C: 672.442.000 VNĐ; Anh C nhận trực tiếp 2 lần: 77.558.000 VNĐ. Tổng: 6.950.000.000 VNĐ.

Số tiền còn lại 450.000.000 VNĐ anh C và Ngân hàng B A đã thỏa thuận giữ lại để đảm bảo việc hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét về chủ thể hợp đồng: Đối tượng Hợp đồng mua bán là khách sạn A, như đã phân tích ở trên thì diện tích đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN là tài sản thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng anh L M T, chị Đ T M L; công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh L M T, anh L T C, bà N T N và các thành viên khác trong gia đình. Tuy nhiên, trong Hợp đồng mua bán ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng B A với anh C, bà N chỉ thể hiện ý chí của anh C, bà N mà không có sự nhất trí, thoả thuận bằng văn bản và chữ ký của những đồng sở hữu khác; đặc biệt là không có sự đồng thuận của anh L M T - người đứng tên trong Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ngân hàng B A biết và phải biết về chủ sử dụng đất không phải là anh L T C. Nguồn gốc nhà đất

21/52 đường T N V, Q A, T H, HN mà Ngân hàng B A đang lưu giữ có các tài liệu gồm: Hợp đồng mua bán nhà ngày 12/02/1993 giữa bà N T C M và chồng ông N V T với anh L M T. Hợp đồng có chứng nhận của UBND huyện T L; Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất số 83/GCNSDĐ ngày 20/02/1993 của UBND huyện T L cấp cho anh L M T; Bản gốc Trích lục bản đồ ngày 20/02/1993 của UBND huyện T L thể hiện người quản lý, sử dụng 150 m^2 đất của khách sạn A đứng tên anh L M T.

Trong quá trình giải quyết, ngoài anh C, bà N; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều khẳng định họ không biết việc mua bán này.

Do vậy, việc chỉ có anh C , bà N ký tên trong Hợp đồng mua bán là trái với quy định tại Điều 445 Bộ luật Dân sự năm 1995: "*Việc bán nhà ở thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của nhiều người phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu*".

Xét về hình thức Hợp đồng: Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: ''*Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền*''.

Khoản 5 Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "*Đối với hợp đồng phải có chứng nhận của Công chứng Nhà nước, chứng thực, đăng ký hoặc xin phép, thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm được chứng nhận, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép*''.

Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: ''*Các bên phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữ*u''.

Hợp đồng mua bán khách sạn A tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN tuy được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Dân sự về hình thức hợp đồng, thủ tục mua bán. Vì vậy, Hợp đồng mua bán trên không hợp pháp, chưa hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên trước bạ.

Xét về thủ tục: Hội đồng xét xử nhận, khi ký Hợp đồng tín dụng số 850 không có tài sản thế chấp; Hợp đồng tín dụng số 851 tài sản thế chấp là là căn nhà tại số 76 ngõ Đ K, G L (nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB), HN). Khách sạn A tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN không phải là tài sản thế chấp cho hai hợp đồng này. Kể cả trường hợp khách sạn A số 21/52 T N V, Q A, T H là tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng 850, 851 thì việc Ngân hàng B A mua lại tài sản thế chấp là không đúng pháp luật, trái với quy định tại điều 73 Luật các tổ chức tín dụng: "*Tổ chức tín dụng không được trực tiếp kinh doanh bất động sả*n'' và khoản 5 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao

dịch bảo đảm quy định: "*Việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ không phải là hoạt động kinh doanh tài sản của bên nhận đảm bảo*''.

Ngoài ra, năm 1997, anh L T C vay tiền của Ngân hàng Đ A thì anh L M T, ký bảo lãnh bằng nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng mua bán ngày 19/01/1999, Ngân hàng B A đã trả nợ thay cho anh L T C khoản nợ: 672.442.000 VNĐ tại Ngân hàng Đ A và giữ toàn bộ giấy tờ chính của nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN là trái pháp luật. Khi làm thủ tục giải chấp, Ngân hàng Đ A đã không hoàn trả giấy tờ tài sản cho chủ tài sản là trái pháp luật. Ngân hàng B A quản lý toàn bộ Giấy tờ nhà đất liên quan đến khách sạn A tại số 21/52 T N V, T H, HN và biết rõ anh L M T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng 150 m^2 đất của khách sạn A là trái pháp luật.

Ngày 06/05/2008, Toà án nhân dân quận T H ra Quyết định số 05/2008/QĐ-DS, buộc các bên hoàn tất thủ tục hình thức hợp đồng trong thời hạn 01 tháng, nhưng do hai bên không thống nhất nội dung mua bán nên không thực hiện quyết định của Toà án.

Theo quy định tại các Điều 131, 136, 137, 443 và 444 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điều 2 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì ông N T D đại diện cho Ngân hàng TMCP B A, anh L T C và bà N T N đã vi phạm quy định của pháp luật về việc mua bán nhà đất, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng mua bán khách sạn A tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN vi phạm về chủ thể, không tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Dân sự về hình thức hợp đồng, thủ tục mua bán; chưa hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên trước bạ. Do vậy, Hợp đồng mua bán trên vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tại số 21/52 T N V, T H, HN của Ngân hàng B A.

Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những khoản tiền đã giao nhận và cùng phải chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng vô hiệu:

Vì hợp đồng mua bán ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng B A và anh C, bà N là vô hiệu nên căn cứ vào khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Đối với anh C, bà N biết rõ khách sạn A là tài sản chung của cả gia đình; không có sự nhất trí bằng văn bản của những người đồng sở hữu tài sản đã ký hợp

đồng mua bán cho Ngân hàng B A là vượt quá quyền hạn của mình, làm thiệt hại đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình.

Ngân hàng B A biết rõ anh C, bà N không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, không phải là chủ sở hữu nhà duy nhất nhưng vẫn ký hợp đồng; không thực hiện đúng quy định về hình thức và thủ tục ký kết hợp đồng mua bán tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; vi phạm quy định khi mua bán tài sản đang thế chấp, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Hợp đồng mua bán nhà có nội dung "*Ông N T D đồng ý trong thời gian 04 năm kể từ ngày 16/11/1998, nếu anh L T C trả lại đủ số tiền 7.400.000.000đ cho ông N T D thì ông D sẽ trả lại khách sạn trên cho anh C*". Hợp đồng có dấu hiệu là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, Ngân hàng B A, bà N T N, anh L M T và các đương sự khác đều xác định số tiền anh C, bà N đã vay theo hai Hợp đồng 850, Hợp đồng 851 đã chuyển sang số tiền thanh toán mua bán nhà; không tách riêng thành một vụ kiện khác vì hiện nay anh C đã chết. Ngoài ra, tại Quyết định giám đốc thẩm 394/2014/DS-GĐT ngày 24/9/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định số tiền vay theo hai Hợp đồng 850, Hợp đồng 851 đã chuyển sang số tiền thanh toán mua bán nhà cần hoàn lại cho nhau, giữ nguyên nhận định như bản án sơ thẩm, phúc thẩm bị kháng nghị; cần xác định lỗi làm hợp đồng vô hiệu là lỗi hỗn hợp và hai bên phải có trách nhiệm ngang nhau. Do vậy, Toà án sơ thẩm buộc hoàn trả cho nhau số tiền đã nhận, mỗi bên phải chịu 50% lỗi là phù hợp đường lối của Quyết định giám đốc thẩm 394/2014/DS-GĐT ngày 24/9/2014, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở phân định lỗi của các bên như nêu trên, việc giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu như sau:

Theo Hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 19/01/1999 thì đối tượng mua bán là nhà 7 tầng: 1,2,3,4,5,6,7; tổng diện tích xây dựng là 1.896 m^2, xây trên 396 m^2 đất, diện tích xây dựng và diện tích đất đã được các đương sự xác nhận tại Tòa án các cấp, quá trình sử dụng không cơi nới, xây dựng thêm. Tại cấp sơ thẩm lần 1, cấp phúc thẩm lần 1, không có biến động gì về nhà đất trên. Tại cấp sơ thẩm lần 2, quá trình giải quyết vụ án có sự biến động về quyền sử dụng đất và một phần diện tích xây dựng.

Ngày 22/8/2019, UBND quận T H ban hành Quyết định số 1835/QĐ-UBND về việc thu hồi 63,7 m2 đất tại địa chỉ số 21, ngõ 52, đường T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN để thực hiện dự án xây dựng tuyến đường ngõ 52, T N V, phường Q A, T H. Cùng ngày 22/8/2019, UBND quận T H ban

hành Quyết định 1836/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Theo phương án chi tiết thì tiền bồi thường, hỗ trợ của diện tích đất thu hồi là: 4.238.279.500 VNĐ; Bồi thường nhà ở, công trình xây dựng, phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất: 3.176.708.089 VNĐ; Bồi thường cây trồng: 840.000 VNĐ; Các khoản khác (thưởng tiến độ): 1.368.000 VNĐ). Tổng số tiền bồi thường hỗ trợ: 7.417.195.589 VNĐ. Khoản tiền nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp: 1.625.305.500 VNĐ. Tổng số tiền bồi thường hỗ trợ được nhận: 5.791.890.000 VNĐ.

Ngày 20/9/2019, UBND quận T H đã chi trả toàn bộ số tiền bồi thường trên cho anh L M T và các đồng sở hữu do ông Tân làm đại diện theo phiếu chi số 262, quyển 3. Hội đồng xét xử nhận thấy, như nhận định trên Hợp đồng mua bán bị vô hiệu nên quyền sử dụng đất và các công trình trên đất vẫn thuộc gia đình anh L M T và các thành viên khác của gia đình. Tuy nhiên, tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đều là giá trị nhà đất khi xem xét hậu quả vô hiệu của hợp đồng (trừ tiền thưởng tiến độ và khoản tiền nghĩa vụ tài chính phải nộp), số tiền là: 5.790.522.000 VNĐ.

Phần diện tích ngoài chỉ giới thu hồi, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tại thời điểm giải quyết vụ án. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 20/9/2019 của Hội đồng định giá tài sản tố tụng dân sự quận T H được thành lập theo quyết định số 20/QĐĐG ngày 37/7/2019, thì tài sản còn lại sau thu hồi đang tranh chấp là nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN có giá trị như sau:

Phần diện tích xây dựng: 7.660.949.804 VNĐ - 3.176.708.089 VNĐ (tiền Bồi thường nhà ở, công trình xây dựng, phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất) = 4.484.241.715 VNĐ.

Phần diện tích đất không bị thu hồi có giá trị: (396 m^2 – 63,7m^2) x 66.535.000 VNĐ/m^2 = 22.109.580.500 VNĐ.

Tổng giá trị nhà đất: 4.484.241.715 VNĐ + 22.109.580.500 VNĐ + 5.790.522.000 VNĐ = 32.384.344.215 VNĐ.

Theo hợp đồng mua bán thì giá trị tài sản là 7.400.000.000 VNĐ, nhưng trên thực tế anh C, bà N đã nhận là: 6.950.000.000 VNĐ; còn 450.000.000 VNĐ Ngân hàng vẫn giữ. Vì vậy, xác nhận Ngân hàng đã thanh toán cho anh C, bà N 6.950.000.000 VNĐ, bằng 94% giá trị hợp đồng. Theo kết quả định giá, thì giá trị nhà đất đang có tranh chấp là: 32.384.344.215 VNĐ (*ba mươi hai tỷ, ba trăm tám mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi tư nghìn, hai trăm mười lăm đồng*), trong đó 94% giá trị hợp đồng là 30.441.283.562 VNĐ (*ba mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi mốt triệu hai trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng*). Trừ khoản

tiền mua bán mà anh C, bà N đã được nhận là 6.950.000.000 VNĐ; thì khoản tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được tính là: 23.491.283.562 VNĐ (*hai mươi ba tỷ, bốn trăm chín mươi mốt triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng*) là giá trị trượt giá.

Ngân hàng B A và anh C, bà N mỗi bên phải chịu 50% của số thiệt hại là: 11.745.641.781 VNĐ (*mười một tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi mốt đồng*).

Cụ thể: Anh C và bà N phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP B A số tiền: 6.950.000.000 VNĐ tiền đã nhận và 11.745.641.781 VNĐ tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền là: 18.695.641.781 VNĐ (*mười tám tỷ, sáu trăm chín lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi mốt đồng*). Do anh C đã chết ngày 07/4/2017 nên những người được hưởng thừa kế của anh C có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do anh L T C để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND ngày 22/8/2019, do Ủy ban nhân dân quận T H ban hành v/v thu hồi 63,70m2 đất; Quyết định hành chính số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*:

Hội đồng xét xử xét thấy,

Về thẩm quyền, trình tự ban hành quyết định: UBND quận T H đã thực hiện đúng về thẩm quyền, trình tự ban hành Quyết định thu hồi đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 66; điểm a khoản 3 Điều 69 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Về nội dung: Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của do Ủy ban nhân dân quận T H ban hành v/v thu hồi 63,70m2 đất do anh L M T và các đồng sử dụng gồm: Bà N T N, chị L T M L, chị L T M T đang sử dụng tại địa chỉ số 21 ngõ 52 T N V, phường Q A, quận T H, thành phố HN để thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường 52, T N V, phường Q A, quận T H; Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với anh L M T và các đồng sử dụng gồm: Bà N T N, chị L T M L, chị L T M T để thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường 52 T N V, phường Q A, quận T H được căn cứ trên các trình tự, thủ tục trong lập và phê duyệt phương án BTTH do Hội đồng BTHT & TĐC thực hiện đầy đủ cụ thể: Biên bản điều tra

ngày 26/7/2018 và 01/11/2018; Xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/7/2018 và xác nhận bổ sung ngày 13/7/2019 của UBND phường Q A.

Mặt khác tại các Bản án dân sự sơ thẩm ngày 11/5/2010 Tòa án nhân dân quận T H; Bản án dân sự phúc thẩm ngày 28/7/2011 của Tòa án nhân dân thành phố HN; Quyết định giám đốc thẩm ngày 24/9/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao đều xác định Hợp đồng mua bán nhà đất giữa Ngân hàng TMCP B A và anh L T C, bà N T N vô hiệu. Tại lần giải quyết sơ thẩm này, Ngân hàng B A không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ khác chứng minh việc giao kết giữa Ngân hàng TMCP B A và anh L T C, bà N T N là có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Các quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B A được đảm đảo theo quy định của pháp luật dân sự khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong lần xét xử sơ thẩm này. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên hủy hai Quyết định hành chính của UBND quận T H là không cần thiết, không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu phản tố của anh L T C:

Ngày 08/7/2016, Tòa án sơ thẩm lần 2 thụ lý yêu cầu phản tố của anh L T C về việc yêu cầu Tòa án xử bác toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B A; Buộc Ngân hàng B A phải trả cho anh C và gia đình toàn bộ giấy tờ nhà đất (diện tích 396m2) tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN; Buộc Ngân hàng TMCP B A không được cản trở, hạn chế quyền sở hữu và sử dụng đối với khách sạn A 21/52 T N V, Q A, T H, HN của anh và gia đình.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của BLTTDS thì Hội đồng xét xử xét, đây không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn mà chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cho anh C nộp tạm ứng án phí và thụ lý yêu cầu phản tố là không đúng. Hoàn trả anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H:

Đối với giấy tờ nhà đất tại số 21/52 đường T N V, Q A, T H:

Như nhận định ở trên, quyền sử dụng đất của anh L M T, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu chung của anh L M T, anh L T C và các thành viên khác trong gia đình.

Ngoài ra, anh L M T, ký bảo lãnh nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN cho anh L T C vay tiền tại Ngân hàng Đ A, không phải ở Ngân hàng B A. Việc Ngân hàng B A trả nợ thay cho anh L T C; Ngân hàng Đ A giải chấp tài sản

nhưng không trả cho anh L M T toàn bộ giấy tờ chính của nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN mà lại giao cho Ngân hàng B A là trái pháp luật.

Cần buộc Ngân hàng B A trả lại cho anh L M T toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến nhà đất tại số 21/52 đường T N V, phường Q A, T H, HN mà Ngân hàng B A đang giữ.

Trong trường hợp Ngân hàng B A không trả, anh L M T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà, QSD đất theo quy định của pháp luật.

Đối với giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN là nhà đất của ông L T và bà N T N (bố mẹ đẻ của anh T, anh C, chị L, chị H, chị T) mua của ông N M C và vợ là bà N T Đ thể hiện tại văn tự bán nhà ngày 15/10/1993 (BL 410); Giấy chứng nhận số 113/CN- UB ngày 25/07/1993 (BL 406) và Trích lục bản đồ kèm theo (BL 412). Ngày, ông L T chết, không để lại di chúc nên những người đồng thừa kế diện tích nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN là bà N và các con gồm: Anh T, anh C, chị L, chị H, chị T,

Các đương sự đều xác nhận nhà đất trên là tài sản dùng để thế chấp cho hai khoản vay của anh L T C và bà N T N tại Ngân hàng B A theo Hợp đồng số 850 và 851. Ngân hàng B A đã tiến hành giải chấp đối với hai khoản vay và lãi đã chuyển thành tiền mua bán tài sản thế chấp thứ nhất là khách sạn A theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/01/1999.

Cần buộc Ngân hàng B A phải trả lại giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN cho anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H, L T M T. Trong trường hợp Ngân hàng B A không trả, anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H, L T M T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà, QSD đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B A:

Xét yêu cầu định giá lại tài sản của nguyên đơn: Tại cấp sơ thẩm, ngày 20/9/2019, Toà án sơ thẩm Hội đồng định giá đã tiến hành định giá và xác định giá trị tài sản tranh chấp. Tòa án đã thông báo kết quả định giá cho các đương sự. Ngày 10/10/2019, Ngân hàng B A có đơn kiến nghị không Đ ý với giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định. Ngày 15/10/2019, Hội đồng định giá đã họp để xem xét kiến nghị của nguyên đơn, Hội đồng định giá vẫn giữ nguyên ý kiến và giá trị tài sản đã định giá. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn lại tiếp tục có ý kiến nhà đất đã biến động tăng; tuy nhiên không nộp tài liệu chứng cứ chứng minh giá nhà đất

đã có biến động tăng. Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận lý do yêu cầu huỷ án của Ngân hàng B A.

Xét về yêu cầu huỷ án về việc Biên bản xem xét thẩm định không có sự đo đạc, không vào bên trong của khách sạn A: Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án qua 04 lần thụ lý, đã có nhiều biên bản xem xét thẩm định, định giá. Tại biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 20/9/2019, Toà nhà 07 tầng nhìn từ ngoài nhìn vào không thay đổi; các đương sự xác nhận hiện trạng nhà không thay đổi. Do vậy, không nhất thiết phải vào trong nhà; Ngân hàng B A cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh khách sạn A đã bị thay đổi so với trước đây. Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận lý do yêu cầu huỷ án của Ngân hàng B A.

Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B A.

[6]. Xét yêu cầu kháng cáo của anh L M T:

Xét yêu cầu kháng cáo về việc tính lỗi cho anh L T C 50% là không đúng: Hội đồng xét xử nhận thấy, như nhận định ở trên, Tại Quyết định giám đốc thẩm số 394/2014/DS-GĐT ngày 24/9/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định hai bên có lỗi là ngang nhau hoặc anh C có lỗi nhiều hơn; do vậy, bản án sơ thẩm xác định mỗi bên có 50% lỗi là phù hợp.

Xét yêu cầu kháng cáo về việc không Đ ý đưa bà N là bị đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng B A khởi kiện anh L T C và bà N T N thì theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà N là đồng bị đơn. Ngoài ra, bà N cùng là bên vay của Hợp đồng tín dụng 850 và Hợp đồng tín dụng 851 và có ký vào Hợp đồng bán khách sạn A. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L M T.

Xét yêu cầu kháng cáo về việc triệu tập Ngân hàng Đ A và ông N T D: Hội đồng xét xử nhận thấy, trong hồ sơ đã có lời khai của ông N T D; đã rõ các tình tiết liên quan đến Ngân hàng Đ A nên yêu cầu này nên không cần phải có mặt Ngân hàng Đ A và ông N T D tại phiên toà.

Xét yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị tuyên trả lại giấy tờ nhà đất cho ông L M T: Hội đồng xét xử nhận thấy, như nhận định ở trên về nguồn gốc quyền sử dụng đất đứng tên anh L M T, công trình xây dựng trên đất là của chung anh L M T, anh L T C, bà N T N và các thành viên khác trong gia đình. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán khách sạn A, anh L M T đang bảo lãnh cho khoản vay của anh L T C tại Ngân hàng Đ A; việc Ngân hàng B A thu giữ hồ sơ nhà đất là không có căn cứ; cần trả lại giấy tờ cho anh L M T. Ngoài ra, hiện nay, anh L T C và bà L T

M H đã chết; việc tuyên trả giấy tờ như cấp sơ thẩm sẽ khó cho việc thi hành án. Cần tuyên trả buộc Ngân hàng B A trả lại giấy tờ cho anh L M T.

Xét yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị tuyên trả lại giấy tờ nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN cho anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H, L T M T: Như nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Về án phí sơ thẩm: Vụ án thụ lý sơ thẩm lần đầu vào ngày 01/12/2008, bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm, nên án phí được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 70/NĐ- CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về chế độ án phí, lệ phí Toà án.

Ngân hàng TMCP B A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.745.000 VNĐ . Anh L T C và bà N T N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp 22.847.500 VNĐ; tuy nhiên, bà N T N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[7.2]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 131, Điều133, Điều 136, Điều 137, Điều 138; khoản 2 Điều 146; Điều 403, Điều 443, Điều 444, Điều 445 của Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 615, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 66; Điều 69 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự;
- Khoản 3 Điều 26; Điều 68, Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ;
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;
- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao;
- Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao;
- Căn cứ khoản 1 và điểm e khoản 2 Điều 7 Nghị định 70/CP ngày 12/06/1997 của Chính phủ quy định về chế độ án phí, lệ phí Toà án;

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B A; chấp nhận một phần kháng cáo của ông L M T; sửa bản án sơ thẩm số 27/2020/DS- ST ngày 29

tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận quận T H, thành phố HN cụ thể như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 16 nay là 21/52 T N V, Q A, T H, HN lập ngày 19/01/1999 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B A do ông N T D làm đại diện với anh L T C, bà N T N là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà N T N và anh L T C có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B A số tiền đã nhận: 6.950.000.000 VNĐ và 11.745.641781 VNĐ tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền là: 18.695.641.781 VNĐ (*mười tám tỷ, sáu trăm chín lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi mốt đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, mà người được thi hành án yêu cầu người phải thi hành án trả lãi, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền trả lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các các bên thỏa thuận, trong trường hợp các bên không xác định rõ lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại cho anh L M T toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến nhà đất tại số 21/52 T N V, Q A, T H, HN gồm:

+ 01 Hợp đồng mua bán nhà ngày 12/02/1993 giữa bà N T M và chồng ông N V T với anh L M T. Hợp đồng có chứng nhận của UBND huyện T L.

+ 01 Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất số 83/GCNSDĐ ngày 20/02/1993 của UBND huyện T L cấp cho anh L M T.

+ 01 Đơn xin xác nhận quyền sở hữu tài sản ngày 13/07/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

+ 01 Giấy bảo lãnh cho thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng có xác nhận của UBND huyện T L ngày 11/12/1995.

+ Đơn xin xác nhận quyền sở hữu tài sản ngày 08/12/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

+ 02 Trích lục bản đồ ngày 08/02/1993 và 20/02/1993.

+ 01 Giấy trả lời về việc quy hoạch của kiến trúc sư trưởng thành phố số 1059/KTST –QH ngày 17/12/1996.

+ 01 giấy phép xây dựng số 06/94.GP/KTST ngày 22/01/1994.

+ 01 giấy uỷ quyền ngày 31/05/1995 có xác nhận của UBND xã Q A.

Toàn bộ các tài liệu là bản gốc do Ngân hàng B A đang quản lý.

Trong trường hợp Ngân hàng B A không trả, anh L M T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà, QSD đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải trả lại anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H, L T M T toàn bộ giấy tờ liên quan đến diện tích nhà đất tại số 76 ngõ Đ K nay là số 22 ngõ 163 N V C, LB, HN gồm:

+ Văn tự bán nhà ngày 15/10/1993;

+ Giấy chứng nhận số 113/CN- UB ngày 25/07/1993 của UBND huyện G L

+ Trích lục bản đồ kèm theo Giấy chứng nhận số 113.

Trong trường hợp Ngân hàng B A không trả, anh L M T, chị Đ T M L, chị L T M L, chị L T M H, L T M T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà, QSD đất theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B A về việc yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 1835/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận T H; Quyết định hành chính số 1836/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận T H.

6. Về án phí:

Ngân hàng thương mại cổ phần B A phải chịu 38.745.000 VNĐ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.200.000 VNĐ theo Biên lai số 2721 tại Thi hành án dân sự quận T H ngày 01/02/2008. Ngân hàng TMCP B A còn phải nộp số tiền: 21.545.000 VNĐ (*hai mươi mốt triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Anh L T C phải nộp 22.847.500 VNĐ, được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí anh C đã nộp theo biên lai thu số 05679 ngày 05/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T H. Số tiền còn phải nộp 22.647.500 VNĐ (*hai mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi bẩy nghìn, năm trăm đồng*). Bà N T N không phải chịu án phí.

Hoàn trả anh L M T, chị Đ T M L 1.000.000 VNĐ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7325 ngày 07/12/2007 Thi hành án dân sự thành phố HN.

Hoàn trả chị L T M L 500.000 VNĐ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7329 ngày 07/12/2007 tại Thi hành án dân sự thành phố HN.

Hoàn trả chị L T M H 500.000 VNĐ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7330 ngày 07/12/2007 tại Thi hành án dân sự thành phố HN.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, Điều

7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:
- *VKSND TP HN;*
- *TAND quận T H;*
- *Chi cục THA dân sự quận T H;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*

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

Nguyễn Thu Hồng