

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 318/2021/DS-PT
Ngày: 22/7/2021
*Về: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, Hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Bình.
- *Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Minh Hoàng
Bà Nguyễn Thu Hồng
- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/7/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 234/2021/TLPT-DS ngày 11/6/2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 289/2021/QĐXXPT-DS ngày 30/6/2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Cụ Kiều Thị C, sinh năm 1934; Địa chỉ: Số 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thuý H, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn A; trụ sở: Số 2, phố H, phường C, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H - Giám đốc A chi nhánh T.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Văn N - Phó Giám đốc A chi nhánh T; Địa chỉ liên hệ: Số 1, phố T, phường K, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Tạ Thanh T, sinh năm 1987 (con bà Hoà); Địa chỉ: Số 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội. Xin xét xử vắng mặt

2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990 (vợ anh T); Địa chỉ: Số 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội. Xin xét xử vắng mặt

3. Cháu Tạ Tùng L, sinh ngày 11/05/2016 (con anh T, chị T và do anh T chị T đại diện); Địa chỉ: Số 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 11, Ngõ 357, phố M, phường M, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

5. Bà Vũ Thuý Hằng, sinh năm 1977 (vợ ông Đăng); Địa chỉ: Số 11, Ngõ 357, phố M, phường M, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

6. Công ty cổ phần xuất nhập khẩu cửa C; Địa chỉ: Số 40, Tổ 27B, phường TL, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ - Chủ tịch HĐQT.

7. Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng; Địa chỉ trụ sở: Số 36, Ngõ 61, phố L, phường T, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

8. Phòng công chứng số 3 Thành phố Hà Nội; Địa chỉ trụ sở: Lô D, ô D11, số 6 phố T, khu đô thị mới C, phường H, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Người kháng cáo: *Cụ Kiều Thị C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Năm 1980, cụ Kiều Thị C được Công ty Cầu đường Hà Nội giao cho sử dụng diện tích 480m² đất tại địa chỉ: Phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội. Năm 1994, khi Nhà nước lập bản đồ địa chính đã ghi nhận cụ là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất. Cụ đã chia tách cho 05 mẹ con cụ mỗi người một phần, trong đó có 94m² đất cụ giữ lại làm nhà sử dụng riêng. Năm 2012, khi phát hiện vợ chồng con trai cụ là ông Tạ Anh T, bà Nguyễn Thúy H đã tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 94m² đất của cụ và giấu cụ để bán 44m² đất cho hàng xóm là ông Trần Hữu T làm cây xăng vào năm 2011, cụ đã có đơn gửi đến các cấp chính quyền để đòi lại quyền sử dụng đất. Ngày 22/8/2013, Thanh tra Nhà nước huyện A đã kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là sai, không đúng chủ sử dụng. Ngày 25/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện A đã có quyết định thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thức, bà Hòa. Trong thời gian cơ quan có thẩm quyền chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ, bà H đã chuyển nhượng 50m² đất của cụ cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thúy H. Ông Đ, bà H đã thế chấp diện tích đất đó cho Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn A để vay tiền mà cụ không biết.

Nay cụ đề nghị Tòa án giải quyết buộc mẹ con bà H phải trả cho cụ 50m² đất nêu trên để cụ sử dụng. Đối với diện tích 44m² đất ông T bà H đã bán lấy tiền chữa bệnh hiểm nghèo cho ông T nên không còn, cụ tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại đơn trình bày ghi ngày 25/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thúy H trình bày: Bà kết hôn với ông Tạ Anh Th con trai cụ Kiều Thị C từ năm 1986. Năm 1990, cụ C đã chia thửa đất của cụ cho 05 người con của cụ mỗi người một phần, trong đó có phần của bà Tạ Kiều A là con gái cụ được chia 94m². Cuối năm 1992, đầu năm 1993, vợ chồng bà Kiều A, ông Phan Kế Nghiệp có ý định

bán thửa đất để chuyển đi nơi khác ở, vợ chồng bà đã mua lại với giá 60 triệu đồng, được cụ Chiêu cho 40 triệu đồng, còn vợ chồng bà phải vay mượn, bán kiốt là tài sản của mình được 20 triệu trả cho vợ chồng bà Kiều A. Ngày 25/4/2011, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 94m² tại địa chỉ trên. Cũng trong năm 2011, do ông Tạ Anh T bị bệnh hiểm nghèo, vợ chồng bà phải bán cho ông Trần Hữu T 44m² đất về phía tây giáp với cây xăng Vân Trì của ông T để lấy tiền chữa bệnh ung thư cho ông T và biểu cụ C 100 triệu đồng, nhưng ông T vẫn không khỏi bệnh và đã chết ngày 12/12/2012.

Năm 2015, do cần tiền sửa chữa, nâng cấp nhà, bà có hỏi vay 170 triệu đồng của anh Bùi Đức T, sinh năm 1984; trú tại: Thôn B, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội, anh Toàn đồng ý cho bà vay với điều kiện bà phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Toàn giữ và ký vào các văn bản do người của Anh T hướng dẫn tại quán cà phê trước công Công viên Tuổi Trẻ, thuộc phường Thanh N, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội mà bà không được biết nội dung các văn bản đó ghi như thế nào, bà cũng không được giao nhận bất cứ giấy tờ gì để nộp cho Tòa án làm bằng chứng. Khoảng hơn một năm sau, bà thấy có nhiều người đến nhà bà đòi nợ, trong đó có cả nhân viên Ngân hàng A đến làm việc, yêu cầu gia đình bà bàn giao tài sản thế chấp thì bà mới biết là bà đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thúy H, ông Đ, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay tín dụng 1.800.000.000 đồng của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu cửa C (gọi tắt là Công ty Cửa C). Bà đã gửi đơn tố cáo đến Công an huyện Đông Anh việc anh Toàn lừa dối bà, giả chữ ký của ông Thúc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông Thúc đã chết cách đó hơn 02 năm. Công an huyện Đông Anh và Công an Thành phố Hà Nội có triệu tập bà đến lấy lời khai để giải quyết nhưng từ đó đến nay vẫn chưa có kết quả.

Bà xác định quyền sử dụng đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng tại số 59, phố Vân Trì là của vợ chồng bà có được từ việc mua bán với vợ chồng bà A từ năm 1993, nên bà không chấp nhận yêu cầu đòi đất của cụ C. Giữa bà và ông Đ, bà H không hề biết nhau, bà cũng không vay nợ của A nên bà không đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam (A) trình bày:*

A chi nhánh Tràng An nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đăng, bà Vũ Thúy Hằng là quyền sử dụng 50m² đất tại địa chỉ số 59, phố T, xã Vân Nội để bảo đảm cho khoản vay 1.800.000.000 đồng của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu cửa C (gọi tắt là Công ty Cửa C) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 1305-LAV-201500524 ngày 13/7/2015, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đ, bà H. Hợp đồng thế chấp được ký kết tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hà Nội và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh. Việc xác lập hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là hoàn toàn ngay tình và đúng pháp

luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của A và tuyên cho A được tiếp tục thực hiện quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Tạ Thanh T, chị Nguyễn Thị T là con trai, con dâu bà Nguyễn Thúy H có lời khai và quan điểm thống nhất với bà H, không chấp nhận yêu cầu đòi đất của cụ Chiêu vì gia đình anh chị và bà Hòa không có chỗ ở nào khác ngoài nhà, đất trên.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thúy H trình bày: Việc ông bà ký nhận chuyển nhượng 50m² đất của vợ chồng ông Thức, bà Hòa là do ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1966, ở: Khu T, phường L, quận Hà Đông, Hà Nội nhờ ông bà đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và trong “sổ đỏ” đất. Sau đó, ông bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đó để bảo đảm cho khoản vay tín dụng của ông Quỳnh, thông qua Công ty Cửa C tại A chi nhánh T. Hiện nay ông Q không ở địa chỉ trên và đã chuyển đi nơi khác làm ăn, sinh sống ông bà không có thông tin gì về địa chỉ, nơi làm việc của ông Quỳnh để cung cấp cho Tòa án.

Trường hợp A xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trên để thu hồi nợ của Công ty Cửa C thì ông bà đồng ý mà không có ý kiến gì.

Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng và Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội đều có quan điểm về việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp là đúng trình tự, thủ tục công chứng. Không liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên trong vụ án.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của cụ Kiều Thị C đối với bà Nguyễn Thúy Hoà: Buộc bà Nguyễn Thúy Hoà có trách nhiệm thanh toán cho cụ Kiều Thị C 1.416.000.000đ (Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu đồng) giá trị quyền sử dụng 47,2m² đất có tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, thuộc địa chỉ: Số nhà 59, phố Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của A: Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3348.2015/HĐTC, quyền số 02.TP/CC-SCC lập ngày 13 tháng 07 năm 2015 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hà Nội đối với: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có tại thửa số 35, tờ bản đồ số 16, thuộc địa chỉ: Số nhà 59, phố T, xã N, huyện A, thành phố Hà Nội có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan theo đúng nội dung thỏa thuận được ghi trong hợp đồng.

3. Trường hợp các bên liên quan trong Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3348.2015/HĐTC, quyền số 02.TP/CC-SCC lập ngày 13/7/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội có tranh chấp và có đơn khởi kiện, sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

4. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thúy Hòa và ông Nguyễn Văn Đăng, bà Vũ Thúy Hằng lập ngày 15/5/2015, Tòa án không xem xét, giải quyết trong phạm vi vụ án này do các bên không yêu cầu. Trường hợp

các bên có tranh chấp, có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Ngày 29/3/2021 nguyên đơn cụ Kiều Thị C có Đơn kháng cáo đề nghị bị đơn trả bằng đất, không đồng ý nhận tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được với nhau.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nộp trong thời hạn, đương sự kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung : sau khi phân tích nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ Kiều Thị C và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

* *Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của cụ Kiều Thị C được làm trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung :

* Xét tranh chấp quyền sử dụng đất giữa cụ Kiều Thị Chiêu và bà Nguyễn Thúy Hòa:

- Tại Kết luận số 07/KL-TTr ngày 22/8/2013 của Thanh tra Nhà nước huyện Đông Anh xác định diện tích 50m² đất ở tại thửa số 35, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 59, phố Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Kiều Thị Chiêu, việc nhận thủ tục kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tạ Anh Thúc, bà Nguyễn Thúy Hòa đối với diện tích đất nêu trên là sai đối tượng. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã có Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE 002556 đứng tên ông Tạ Anh Thúc, bà Nguyễn Thúy Hòa do kê khai và xét duyệt không đúng đối tượng chủ sử dụng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có Quyết định số 618/QĐ-STNMT ngày 07/5/2018 về việc hủy bỏ việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE

002556 ngày 15/5/2015, với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ cho bà Vũ Thúy H, sinh năm 1977, CMND số 011960102 và ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977, CMND số 111396665, có cùng hộ khẩu thường trú tại: Số 11, ngõ 357 phố M, phường M, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 0478.2015/CCHBT-HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng ngày 08/5/2015. Lý do hủy bỏ: Giấy chứng nhận mã số BE 002556 đã bị thu hồi, hủy bỏ theo Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 25/10 /2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh do không đúng đối tượng chủ sử dụng đất; Tại thời điểm lập Hợp đồng công chứng số 0478.2015/CCHBT-HĐCN tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng ngày 08/5/2015, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã bị thu hồi, hủy bỏ nên không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Kiều Thị C.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2019 xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là: $47,2m^2$ (thực đo) $\times$ 30.000.000 đồng/ m^2 = 1.416.000.000 đồng.

* Xét yêu cầu kháng cáo của cụ C về việc yêu cầu bị đơn trả bằng đất và yêu cầu độc lập của A về việc công nhận Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng giữa các bên liên quan:

- Theo Trích lục khai tử số 230/TLKT-BS ngày 01/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã Vân Nội, ông Tạ Anh T chết ngày 12/12/2012, nhưng ngày 08/5/2015 (sau gần 02 năm 05 tháng), Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 0478.2015/CCHBT-HĐCN giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thúy H, ông Tạ Anh T và Bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ vẫn có chữ ký, dấu vân tay của ông Tạ Anh T là có dấu hiệu gian dối, giả mạo. Mặt khác, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng đất nói trên ông Tạ Anh T, bà Nguyễn Thúy H không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, do đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vô hiệu.

- Ngày 15/5/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bìa số BE 002556 với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng số 0478.2015/CCHBT-HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng ngày 15/5/2015; Ngày 13/7/2015, ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thúy H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho A chi nhánh Trảng An để bảo đảm cho khoản vay 1.800.000.000 đồng của Công ty Cửa C theo Hợp đồng công chứng số 3348.2015/HĐTC; Quyền số 02.TP/CC-SCC tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hà Nội.

Xét: Ngày 13/7/2015 A chi nhánh Trảng An nhận thế chấp tài sản, tại thời điểm này Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội chưa ra quyết định thu hồi, hủy bỏ việc đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Đ, bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 002556, do đó xác định A chi nhánh Trảng An

là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình:

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

Do đó Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 3348.2015/HĐTC, quyển số 02.TP/CC-SCC lập ngày 13/7/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội là có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết, A được tiếp tục thực hiện các quyền của bên nhận thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật và nội dung thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên, để bảo đảm thu hồi nợ khi Công ty Cửa C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tại A.

Với những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ C về việc yêu cầu bị đơn trả bằng đất do diện tích đất tranh chấp đang được thế chấp cho người thứ 3 ngay tình là A chi nhánh Trảng An để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cửa C tại Ngân hàng.

- Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thúy Hòa và ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thúy H: Do các bên không tranh chấp, không có đơn yêu cầu nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết trong phạm vi vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

* Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thúy H được miễn nộp 54.480.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, do bà H thuộc đối tượng người cao tuổi. Hoàn trả A 300.000 đồng tạm ứng án phí yêu cầu độc lập.

- Án phí phúc thẩm: Cụ Kiều Thị C được miễn nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm do cụ C thuộc đối tượng người cao tuổi.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và xử như sau:

Căn cứ:

- Điều 117, 119, 122, 127, 131, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của cụ Kiều Thị C đối với bà Nguyễn Thuý H: Buộc bà Nguyễn Thuý H có trách nhiệm thanh toán cho cụ Kiều Thị C 1.416.000.000đồng (Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu đồng) giá trị quyền sử dụng 47,2m² đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 59, phố Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của A: Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3348.2015/HĐTC, quyền số 02.TP/CC-SCC lập ngày 13/7/2015 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hà Nội đối với: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có tại thửa số 35, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Số 59, phố Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan theo đúng nội dung thỏa thuận được ghi trong hợp đồng.

3. Trường hợp các bên liên quan trong Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 3348.2015/HĐTC, quyền số 02.TP/CC-SCC lập ngày 13/7/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội có tranh chấp và có đơn khởi kiện, sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

4. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thuý H và ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thuý H lập ngày 15/5/2015, Tòa án không xem xét, giải quyết trong phạm vi vụ án này do các bên không yêu cầu. Trường hợp các bên có tranh chấp, có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ đối với khoản tiền chưa thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp Quyết định thi hành theo qui 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 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 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thuý H được miễn nộp 54.480.000 đồng (Năm mươi tư triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (A) 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016470 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Án phí phúc thẩm: Cụ Kiều Thị C được miễn nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật đề thi hành án kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDH Đông Anh;
- VKSND TP.Hà Nội
- THADSH Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Bình

CÁC THẨM PHÁN

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA