

Số: 298/2019/DS-PT

Ngày: 11/10/2019

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

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: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị H1 Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công Khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST, ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 286/2019/QĐ - PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV; Địa chỉ trụ sở: quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công MX - Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo uỷ: Ông Nguyễn Việt TH - Chuyên viên Phòng Giám sát kinh doanh & xử lý nợ Khu vực phía Bắc, Ngân hàng TMCP BDLV (Theo Giấy uỷ quyền số 9931/2018/UQ- BDLV ngày 16/08/2018. Ông TH có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Ông Trần Đăng KH, sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa).

Bà Đỗ Thị Thanh T, sinh năm 1978 (vắng mặt tại phiên tòa)

Cùng trú tại: huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông KH:* Ông Trần Văn L - Luật sư của Công ty Luật TNHH Vi; trụ sở: phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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

Ông Nguyễn Văn KH1 - Sinh năm 1962; trú tại: huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (*có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông KH1: Ông Chu Bá TH1, bà Thân Thị H1, đều là Luật sư Công ty Luật TNHH TT, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. Cụ Nguyễn Thị V - Sinh năm 1933 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

4.2. Bà Nguyễn Thị H2 - Sinh năm 1969 (*có mặt tại phiên tòa*);

4.3. Anh Nguyễn Đình Q - Sinh năm 1991 (*có mặt tại phiên tòa*);

4.4. Anh Nguyễn Quốc KH2 - Sinh ngày 28/04/2001 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

4.5. Chị Nguyễn Thanh H2 - Sinh năm 1993 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Cụ Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Đình Q, anh Nguyễn Quốc KH2, chị Nguyễn Thanh H2 đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H2 (theo Giấy ủy quyền ngày 10/10/2019 được UBND xã Mai Lâm, huyện Đông Anh chứng thực).

4.6. Bà Nguyễn Thanh H3 - Sinh năm 1971 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

HKTT: phường Cống Vị, quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội; Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Ngọc Lý, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3: Ông Nguyễn Văn H4 Luật sư Văn phòng Luật sư HL và Cộng Sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; trụ sở: quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*ông H4 vắng mặt tại phiên tòa*).

4.7. Văn phòng công chứng LB do ông Nguyễn Dịch M2 - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật; trụ sở: quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*).

4.8. Văn phòng công chứng HK do ông Nguyễn Đức T2 - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật; trụ sở: quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*).

4.9. Văn phòng công chứng V do ông Văn Phạm Quang H5 - Trưởng Văn phòng là đại diện theo pháp luật; trụ sở: quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*).

4.10. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh do ông Nguyễn Xuân Linh - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban

nhân dân huyện Đông Anh (*Giấy uỷ quyền số 01/UBND-UQ ngày 16/01/2019*); trụ sở: Đường Cao Lỗ, Tổ 2, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương Mại Cổ phần BDLV và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 12212/04-54/TDTH và Khế ước nhận nợ số 12212/04-54/KU-001, ngày 26 tháng 04 năm 2012 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV và vợ chồng ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T thì ông KH, bà T vay của Ngân hàng số tiền gốc là: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng); Thời hạn vay: 09 tháng; Mục đích: vay bù đắp tiền mua đất ở; Lãi suất vay trong hạn: 20.5%/năm có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất trong hạn.

Khoản nợ trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², tại thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 277347 do UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00327.QSDĐ/ML ngày 14/12/1998, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 09/03/2012 theo Hợp đồng công chứng số 396/HĐCN ngày 29/02/2012 lập tại Văn phòng công chứng LB, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đăng KH nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 13/04/2012, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 120814/quyền số 09/HĐTC lập ngày 25/04/2012 tại Văn Phòng công chứng Việt.

Quá trình vay nợ, vợ chồng ông KH, bà T mới trả được 2.997.060 đồng nợ gốc và một phần nợ lãi trong hạn. Kể từ ngày 26/01/2013 đến nay, ông KH, bà T không trả thêm được khoản nợ nào nữa và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc cùng nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Tạm tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2019, vợ chồng ông KH bà T còn nợ BDLV số tiền:

- Nợ gốc là : 2.939.295.000đ
- Nợ lãi trong hạn là: 29.748.398đ
- Nợ lãi quá hạn là : 4.695.126.406đ

Tổng cộng : 7.664.169.804đ

(Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu một trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm linh tư đồng).

Ngân hàng yêu cầu ông KH bà T có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên cùng với nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tính từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông KH, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Trần Đăng KH và bà Đỗ Thị Thanh T trình bày:

Ông KH, bà T nhất trí với lời trình bày của đại diện ngân hàng về việc vay nợ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký giữa hai bên cũng như số tiền nợ gốc và lãi ông bà chưa trả cho ngân hàng. Do điều kiện làm ăn, kinh doanh của vợ chồng không thuận lợi, bị thua lỗ, kinh tế khó khăn nên không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ đúng cam kết với Ngân hàng. Năm 2013, ông bà đã có đơn gửi Ngân hàng, nội dung đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ của ông bà nhưng ngân hàng không thực hiện được, không Văn Phải lỗi của ông bà. Tại thời điểm hiện nay, ông bà không có khả năng thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng bằng tiền nên đồng ý để ngân hàng nhận và xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là tài sản hợp pháp của ông bà trên cơ sở ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh H3, được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 13/04/2012. Ông bà không chấp nhận việc ông Nguyễn Văn KH1 và gia đình ông KH1 yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như huỷ hợp đồng thế chấp giữa ông bà với ngân hàng, vì các giao dịch đó là hoàn toàn hợp pháp, ông bà không có lỗi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Nguyễn Văn KH1 trình bày :

Gia đình ông có thửa đất ở số 71, tờ bản đồ số 8, diện tích 486,3m², thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân

huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 277347, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00327.QSDĐ/ML ngày 14/12/1998 mang tên ông là chủ hộ sử dụng. Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp nhà chị Thuý; phía đông giáp nhà ông Học; phía nam và phía tây đều giáp tiểu ngõ. Năm 2010, gia đình ông xây dựng một ngôi nhà kiểu biệt thự 03 tầng cùng các công trình phụ trên đất như: Nhà kho, sân gạch, tường bao, cổng. Ngoài ra, trên đất có trồng một số cây ăn quả như: Nhãn, Bưởi, Dừa, vv...

Năm 2011 vợ chồng ông có vay của ông Ngô Văn P - Sinh năm 1968; trú tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn. Hai bên có đến Văn phòng công chứng LB ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như trên để làm tin. Năm 2012, đến hạn trả nợ nhưng do không có tiền nên qua người quen giới thiệu, vợ chồng ông đã vay của bà Nguyễn Thanh H3 số tiền 300.000.000 đồng để trả cho ông Văn P với điều kiện gia đình ông Văn P phải ra công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Văn P, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H3. Gia đình ông đã cùng với ông Văn P ký văn bản huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đồng thời ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất với bà H3 tại Văn phòng công chứng LB ngày 29/02/2012, sau khi bà H3 giao cho ông số tiền 300.000.000 đồng để trả cho ông Văn P. Hai bên hẹn khi nào gia đình ông trả cho bà H3 tiền vay thì bà H3 trả lại giấy chứng nhận. Để tránh việc bà H3 sử dụng tài sản của gia đình ông vào việc thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, vv... cho người khác, ngày 20 tháng 03 năm 2012, tại Văn phòng luật sư HL và cộng sự; địa chỉ: quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, có sự tham gia chứng kiến, soạn thảo văn bản giúp hai bên của ông Nguyễn Văn H4 - Trưởng Văn phòng luật sư, sau khi thoả thuận, giữa ông và bà H3 đã ký “Biên bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”, “Giấy nhận tiền đặt cọc đợt 1” và bà H3 ký “Bản cam kết” cho ông giữ. Nội dung thoả thuận thể hiện: Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông là 07 tỷ đồng, đã được bà H3 đặt cọc 300.000.000 đồng. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký thoả thuận, bà H3 không thanh toán số tiền 6,7 tỷ đồng còn lại cho gia đình ông thì gia đình ông không Phải trả cho bà H3 tiền đặt cọc; gia đình ông có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho bà H3 khi được bà H3 thanh toán 6,7 tỷ đồng. Năm 2015, khi cán bộ của Ngân hàng BDLV đến gia đình ông nói là làm thủ tục để xử lý tài sản thế chấp thì gia đình ông mới biết việc bà H3 đã chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông cho ông

Trần Đăng KH, vợ chồng ông KH, bà T dùng tài sản đó đưa vào thế chấp để vay tiền của ngân hàng.

Ông xác định: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa gia đình ông với bà H3 như nêu trên là hợp đồng giả tạo để che đậy giao dịch vay tiền giữa hai bên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2017 ông KH1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị huỷ các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông và bà H3, giữa bà H3 với ông KH; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện xác nhận cho bà H3, ông KH; huỷ hợp đồng thế chấp tài sản của ông KH với Ngân hàng để trả lại quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp về nhà đất của gia đình ông. Ông và gia đình không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và bị đơn về xử lý tài sản thế chấp thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

2. Bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Đình Q, chị Nguyễn Thanh H2 và cụ Nguyễn Thị V cùng trình bày thống nhất với lời Khai và quan điểm của ông Nguyễn Văn KH1 như nội dung nêu trên.

3. Bà Nguyễn Thanh H3 trình bày:

Năm 2012, khi ông Nguyễn Văn KH1 và bà Nguyễn Thị H2 đặt vấn đề vay của bà H3 300.000.000 đồng để trả nợ cho ông Ngô Văn P là chủ nợ vay trước đó đã đến hạn nếu không sẽ bị mất nhà đất, bà H3 đã đồng ý cho vay với điều kiện gia đình ông KH1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà H3 tại Văn phòng công chứng LB để làm tin. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, bà đã làm thủ tục sang tên nhà đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 09 tháng 03 năm 2012, gia đình ông KH1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất. Bà cũng công nhận việc bà và gia đình ông KH1 có thoả thuận và cam kết với nhau về việc chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông KH1 với giá là 07 tỷ đồng, trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký thoả thuận 20 tháng 03 năm 2012 bà H3 không được phép chuyển nhượng hoặc cho tặng cho bất kỳ bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp hộ gia đình ông KH1 đồng ý. Trường hợp bà H3 mang tài sản đi thế chấp để vay vốn ngân hàng thì bà có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản vay cho ngân hàng để giải chấp giấy tờ nhà đất để tạo điều kiện cho gia đình ông KH1 chuộc lại.

Ngày 08 tháng 04 năm 2012, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Trần Đăng KH với mục đích để giúp ông KH có tài sản vay được vốn của ngân hàng khoảng 02 tỷ đồng để làm ăn, kinh doanh, sau khi ông KH trả được vốn vay sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất. Khi bà biết ông KH vay 03 tỷ đồng của Ngân hàng BDLV không trả được và đi đâu

không rõ địa chỉ, bà đã đứng ra nhận trả nợ thay cho ông KH tại Ngân hàng nhưng không thực hiện được do không tìm, gọi được ông KH về để giải quyết.

Bà xác định, thực chất giao dịch giữa bà và vợ chồng ông KH1 bà Thị H2 chỉ là cho nhau vay tiền, có đảm bảo bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông KH1 cho bà. Việc bà làm thủ tục sang tên quyền sở hữu sử dụng nhà đất của gia đình ông KH1, bà Thị H2 cho bà để từ đó chuyển nhượng cho ông KH với mục đích giúp ông KH vay được tiền của ngân hàng dẫn đến hậu quả ông KH không trả được nợ cho ngân hàng là hoàn toàn do lỗi của bà. Nay bà đề nghị Toà án giải quyết:

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1.
- Ghi nhận sự tự nguyện của bà trả nợ thay vợ chồng ông KH, bà T vay tại Ngân hàng số tiền 03 tỷ đồng tiền gốc.
- Đối với khoản tiền bà cho ông KH1 bà Thị H2 vay, bà không yêu cầu Toà án giải quyết mà để hai bên tự giải quyết với nhau.

4. Văn phòng công chứng LB, Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm và Văn phòng công chứng Việt đều có quan điểm xác định việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn KH1 với bà Nguyễn Thanh H3; giữa bà Nguyễn Thanh H3 với ông Trần Đăng KH và việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T với Ngân hàng BDLV là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Đông Anh trình bày :

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất ở số 71, tờ bản đồ số 8 thuộc thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Trong quá trình xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu nại nào có liên quan. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các chủ sử dụng đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo đúng trình tự thủ tục quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV đối với ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T.

2. Buộc ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 12212/04-54/TDNH và Khế ước nhận nợ số 12212/04-54/KU-001 ngày 26 tháng 04 năm 2012 tạm tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2019 là:

- Nợ gốc : 2.939.295.000đ
- Nợ lãi trong hạn: 29.748.398đ
- Nợ lãi quá hạn : 4.695.126.406đ

Tổng cộng : 7.664.169.804đ

(Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu một trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm linh tư đồng).

- Ông KH, bà T tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tính từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc cho Ngân hàng.

3. Trường hợp ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², ở địa chỉ: Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 277347 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00327.QSDĐ/ML ngày 14 tháng 12 năm 1998, (Đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 09 tháng 03 năm 2012; theo Hợp đồng công chứng số 396/HĐCN ngày 29 tháng 02 năm 2012 lập tại Văn phòng công chứng LB) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đăng KH (ông KH nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 13 tháng 04 năm 2012), theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 20814/2012, quyển số 03-2014 lập ngày 25 tháng 04 năm 2012 tại Văn Phòng công chứng Việt.

4. Buộc các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn KH1, bà Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm chuyển đi nơi khác để trả lại nhà, đất cho ông Trần Đăng KH thực hiện nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1 đối với các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh H3 và gia đình ông Nguyễn Văn KH1, theo Hợp đồng công chứng số 396/HĐCN lập ngày 29 tháng 02 năm 2012 tại Văn phòng công chứng LB;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh H3 và ông Trần Đăng KH, theo Hợp đồng công chứng số 920/2012/HĐCN lập ngày 08 tháng 04 năm 2012 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T, theo Hợp đồng công chứng số 120814/2012 lập ngày 29 tháng 02 năm 2012 tại Văn phòng công chứng Việt;

6. Buộc bà Nguyễn Thanh H3 có trách nhiệm thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Văn KH1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu là: 7.724.432.200đ (Bảy tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn hai trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, **ngày 28/5/2019**, ông Nguyễn Văn KH1, cụ Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Đình Q, anh Nguyễn Quốc KH2, chị Nguyễn Thanh H2 có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông KH1.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của ông KH1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình của ông KH1.

Bị đơn không có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc tính lãi suất của Ngân hàng chưa phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn KH1, cụ Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Đình Q, anh Nguyễn Quốc KH2, chị Nguyễn Thanh H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - ông Trần Đăng KH, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông KH, đề nghị:

- Xác định giao dịch giữa bà Nguyễn Thanh H3 với gia đình ông KH1 về việc chuyển nhượng nhà đất là hoàn toàn hợp pháp, *Bản cam kết* lập ngày 20/3/2012 được thực hiện sau khi các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H3 với gia đình ông KH1 được công chứng

tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không có căn cứ xác định là vô hiệu, trên cơ sở đó bà H3 hoàn toàn có quyền chuyển nhượng nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình cho anh KH.

- Việc ông Trần Đăng KH sử dụng tài sản là nhà, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình thế chấp cho Ngân hàng là đúng quy định, tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ông KH đã bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2013 nên phải xác định ông KH đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Ngân hàng, do vậy không có căn cứ tính lãi suất đối với ông KH sau thời gian này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn KH1, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông KH1 đề nghị:

Xác định giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m² tại địa chỉ: Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giữa bà H3 với gia đình ông KH1 là giao dịch giả tạo vì bản chất là che giấu quan hệ vay tiền, thực tế gia đình ông KH1 vẫn đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất này. Do xác định là giả tạo nên Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 396/HĐCN ngày 29 tháng 02 năm 2012 lập tại Văn phòng công chứng LB phải xác định là vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và buộc gia đình ông KH1 trả lại nhà đất đã thế chấp là phản ánh không đúng bản chất sự việc.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông KH1, huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông KH1 với bà Nguyễn Thanh H3, giữa bà Nguyễn Thanh H3 với ông KH; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận cho bà H3 và ông KH; huỷ hợp đồng thế chấp tài sản của ông KH với Ngân hàng BDLV.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m² tại địa chỉ: Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giữa bà H3 với gia đình

ông KH1 là giao dịch giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 396/HĐCN ngày 29 tháng 02 năm 2012 lập tại Văn phòng công chứng LB bị vô hiệu.

Không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m² tại địa chỉ: thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giữa bà H3 với ông KH và giao dịch thế chấp tài sản là thửa đất nêu trên giữa ông KH với Ngân hàng BDLV là giao dịch vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công Khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn KH1, cụ Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Đình Q, anh Nguyễn Quốc KH2, chị Nguyễn Thanh H2 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thanh H3 (*người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án*), đã được sao chụp tài liệu và tổng đạt thông báo mở lại phiên tòa hợp lệ nhưng tại phiên tòa đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 26 tháng 04 năm 2012, Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV và vợ chồng ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T ký kết Hợp đồng tín dụng số 12212/04-54/TDTH và Khế ước nhận nợ số 12212/04-54/KU-001, trên cơ sở đó ông KH, bà T vay của Ngân hàng BDLV số tiền 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), thời hạn vay 09 tháng.

Quá trình vay nợ, vợ chồng ông KH, bà T mới trả được 2.997.060đồng (*hai triệu, chín trăm chín bảy ngàn, sáu mươi đồng*) nợ gốc và một phần nợ lãi trong hạn. Kể từ ngày 26/01/2013 đến nay, ông KH, bà T không trả thêm được khoản nợ

nào cho Ngân hàng. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng BDLV đã khởi kiện yêu cầu ông KH, bà T phải trả cho Ngân hàng khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày 31.3.2019 là 7.664.169.804đồng, bao gồm nợ gốc là 2.939.295.000đồng, nợ lãi trong hạn là 29.748.398đồng, nợ lãi quá hạn là 4.695.126.406đồng

Xét Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa người đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng BDLV với ông KH, bà T, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng BDLV khởi kiện yêu cầu bị đơn ông KH, bà T có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên cùng với nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tính từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối chiếu với bảng sao kê tính lãi đến ngày 31/3/2019 do Ngân hàng BDLV cung cấp thì lãi suất được tính và điều chỉnh theo từng thời kỳ, phù hợp với lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng và các quy định của pháp luật.

Đối với khoản tiền lãi ông KH và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông KH đề nghị chỉ chấp nhận tính lãi chậm trả của khoản nợ gốc đến thời điểm ông KH bàn giao tài sản cho Ngân hàng từ tháng 07/2013, tuy nhiên ông KH không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của ông KH cũng như Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông KH.

2.2 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

- Xét Hợp đồng thế chấp số công chứng: 120814/quyển số 09/HĐTC, lập ngày 25/04/2012 tại Văn Phòng công chứng Việt. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông KH, bà T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², tại thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 277347 do UBND huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00327.QSDĐ/ML ngày 14/12/1998, (đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng

thực ngày 09/03/2012 theo Hợp đồng công chứng số 396/HĐCN ngày 29/02/2012 lập tại Văn phòng công chứng LB) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đăng KH nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực ngày 13/04/2012.

Theo Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện, các bên ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên ký kết có mặt và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và nhất trí ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/4/2012 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh nên được xác định là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết, các bên có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện. Trường hợp ông KH và bà T không trả đầy đủ các khoản tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

2.3 Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1

Ngày 16 tháng 11 năm 2017, ông KH1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và bà Nguyễn Thanh H3, giữa bà Nguyễn Thanh H3 với ông Trần Đăng KH; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận cho bà H3 và ông KH; hủy hợp đồng thế chấp tài sản của ông KH với Ngân hàng BDLV; trả lại quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp về nhà đất cho gia đình ông ; không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và bị đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của gia đình ông KH1.

Căn cứ để ông KH1 có đơn yêu cầu độc lập xuất phát từ việc vợ chồng ông KH1 có vay của bà H3 số tiền tổng cộng là 320.000.000đồng để trả nợ cho người mà ông KH1 đã vay trước đó. Để vay được khoản tiền này ông KH1 và các thành viên trong hộ gia đình ông KH1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², tại thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh,

thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1.

Bà Nguyễn Thanh H3 cũng xác nhận trình bày của ông KH1 là đúng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H3 đã làm thủ tục sang tên nhà đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh chứng thực vào ngày 09 tháng 03 năm 2012. Ngày 08 tháng 04 năm 2012, bà H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Trần Đăng KH để ông KH có tài sản vay được vốn của ngân hàng.

Bà H3 khẳng định, không có giao dịch chuyển nhượng giữa bà và vợ chồng ông KH1, bà Thị H2 mà thực tế là cho nhau vay tiền. Bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với gia đình ông KH1, bà Thị H2 (BL293, 294).

Xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được nhận thấy, tại Bản cam kết ngày 20.3.2012 (BL 161), bà H3 cam kết cho gia đình ông KH1 chuộc lại nhà đất trong thời hạn 3 năm với điều kiện phải trả cho bà H3 số tiền 320.000.000đồng kể từ ngày 19/2/2012, lãi suất 18%/năm đến khi ông KH1 thanh toán, bà H3 vẫn để cho ông KH1 và gia đình ông KH1 quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên. Trong thời hạn 3 năm bà H3 không được quyền chuyển nhượng hoặc cho tặng bất kỳ bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được gia đình ông KH1 đồng ý...

Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 28/2/2012 và ngày 20/3/2012 (BL 154) thể hiện, bà Thị H2 nhận 300.000.000đồng tiền đặt cọc của bà H3; Ngày 18/11/2012 (BL 162), bà Thị H2 nhận thêm 20.000.000đồng, tổng cộng là 320.000.000đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông KH1 (ông KH1, bà Thị H2, anh Quân, chị Hải) với bà H3 lập tại Văn phòng công chứng LB, số công chứng 396/2012HĐCN, trong Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 1 tỉ đồng...

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m² tại thôn Du nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giữa hộ gia đình ông KH1, bà Thị H2 với bà Nguyễn Thanh H3 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vợ chồng ông KH1, bà Thị H2 vay nợ của bà H3 số tiền 320.000.000đồng. Do xác định là giao dịch giả tạo nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa hộ gia đình ông KH1 với bà H3 phải bị xác định là vô hiệu. Tuy nhiên do các bên cùng che giấu mục đích chuyển nhượng nên khi thực hiện việc công chứng hợp đồng

chuyển nhượng, Văn phòng công chứng LB không biết nên không có lỗi trong việc thực hiện công chứng đối với Hợp đồng này.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 20/3/2012 và cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền để xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà H3 với hộ gia đình ông KH1 là hợp pháp, hợp đồng có hiệu lực nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ thu thập được và không Văn Phù hợp với thực tế, trên cơ sở đó buộc các bên phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông KH1 cùng các thành viên trong hộ gia đình ông KH1 là có cơ sở chấp nhận một phần. Tòa án cấp phúc thẩm cần phải sửa bản án sơ thẩm, tuy nhiên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này do các đương sự chưa có yêu cầu.

Đối với nội dung yêu cầu độc lập khác, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H3, ngày 09 tháng 03 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã chứng thực sang tên cho bà H3. Ngày 08 tháng 04 năm 2012, bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Đăng KH toàn bộ nhà đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm. Ngày 26/4/2012 ông KH, bà T đã thế chấp toàn bộ tài sản là nhà đất nêu trên cho Ngân hàng BDLV Chi nhánh Đống Đa - PGD Thanh Nhân để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 12212/04-54/TDTH đã ký ngày 26/4/2012.

Xét thấy, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì bà H3 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m² tại thôn Du nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Khi thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông KH, bà H3 không nói cho ông KH biết nguồn gốc tài sản mà bà có được cũng như nội dung mà bà H3 và ông KH1 đã thỏa thuận ngày 20/3/2012. Bản thân ông KH cũng như Ngân hàng BDLV không biết và không buộc phải biết giao dịch chuyển nhượng giữa bà H3 với hộ gia đình ông KH1 trước đó là giao dịch giả tạo. Căn cứ quy định của pháp luật cần xác định ông KH và Ngân hàng BDLV là người thứ ba ngay tình và phải được pháp luật bảo vệ. Do vậy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa hộ gia đình ông KH1

với bà H3 là giả tạo, hợp đồng chuyển nhượng bị xác định là vô hiệu, nhưng giao dịch chuyển nhượng giữa bà H3 với ông KH và giao dịch thế chấp tài sản giữa ông KH, bà T với Ngân hàng BDLV được xác định là hợp pháp và không bị coi là vô hiệu, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Trong trường hợp ông KH không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa hộ gia đình ông KH1 với bà H3 bị xác định là vô hiệu, do các bên chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên để có căn cứ xác định và tính lỗi của mỗi bên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật. Giá trị tài sản được tính tại thời điểm giải quyết vụ án.

Căn cứ Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử không tuyên hủy việc xác nhận của UBND huyện Đông Anh ngày ngày 09 tháng 03 năm 2012 về việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh H3.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1 và một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo:

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh H3 và hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1, được công chứng số 396/HĐCN, lập ngày 29 tháng 02 năm 2012 tại Văn phòng công chứng LB bị vô hiệu;

- Ông KH1 cùng các thành viên trong hộ gia đình ông KH1 và bà Nguyễn Thanh H3 có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận đối với những yêu cầu độc lập còn lại của ông KH1;

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn – ông TRẦN ĐĂNG KH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn KH1 có căn cứ chấp nhận một phần.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

3. Về án phí:

Ông KH, bà T phải nộp 115.664.100 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn KH1 là con Liệt sỹ, thuộc đối tượng là thân nhân của Liệt sỹ nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Do không giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa ông KH1 với bà H3 bị vô hiệu nên bà H3 không có nghĩa vụ phải chịu án phí. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Do sửa án sơ thẩm nên những người kháng cáo không Văn Phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 138, 302, 305, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV đối với ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T.

2. Buộc ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng

số 12212/04-54/TDTH và Khế ước nhận nợ số 12212/04-54/KU-001 ngày 26 tháng 04 năm 2012, tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2019 là:

- Nợ gốc : 2.939.295.000đồng
- Nợ lãi trong hạn: 29.748.398đồng
- Nợ lãi quá hạn : 4.695.126.406đồng

Tổng cộng : 7.664.169.804đồng

(Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu một trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm linh tư đồng).

Kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2019, ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV.

3. Trường hợp ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², tại địa chỉ: Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 277347 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00327.QSĐĐ/ML ngày 14 tháng 12 năm 1998, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận ngày 09 tháng 03 năm 2012, theo Hợp đồng công chứng số 396/HĐCN ngày 29 tháng 02 năm 2012 lập tại Văn phòng công chứng LB, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đăng KH (do ông KH nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh H3 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận ngày 13 tháng 04 năm 2012), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 120814/quyển số 09/HĐTC ngày 25 tháng 04 năm 2012 tại Văn Phòng công chứng Việt.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các Tổ chức, cá nhân đang sinh sống trên tài sản đã thế chấp, có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 396/2012/CNQSDĐ lập ngày 29 tháng 02 năm 2012 tại Văn phòng công chứng LB, đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 08, diện tích 486,3m², tại địa chỉ: thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giữa bà Nguyễn Thanh H3 và các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn KH1 bị vô hiệu;

- Ông Nguyễn Văn KH1 cùng các thành viên trong hộ gia đình ông KH1 có quyền khởi kiện đối với bà Nguyễn Thanh H3 bằng vụ án dân sự khác về yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn KH1 đối với các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh H3 và ông Trần Đăng KH, được công chứng số 920/2012/HĐCN lập ngày 08 tháng 04 năm 2012 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm;

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 120814/quyền số 09/HĐTC, lập ngày 25 tháng 04 năm 2012 tại Văn Phòng công chứng Việt.

7. Về án phí:

7.1. Ông Trần Đăng KH, bà Đỗ Thị Thanh T phải nộp: 115.664.100đồng án phí dân sự sơ thẩm (*Một trăm mười lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tư ngàn một trăm đồng*).

7.2. Ông Nguyễn Văn KH1 được miễn tiền án phí, ông KH1 không Văn Phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

7.3. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần BDLV 56.309.000đồng (*Năm mươi sáu triệu ba trăm linh chín ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0004824 ngày 13 tháng 10 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

7.4 Hoàn trả lại cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Thị H2, ông KH1, chị Hải, anh Quân, anh Khánh) mỗi người 300.000đồng theo các biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 8548, 8549, 8550, 8551, 8552 nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Trường hợp bản án 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

cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công Khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam