

**TÒA ÁN NHÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 363/2019/DS-PT

Ngày: 21/11/2019

V/v: Tranh chấp: HĐCNQSĐĐ,
HĐTD và HĐTC.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hoà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà H1g Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 21/11/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2019/TLPT-DS ngày 20/6/2019 về việc: Tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân quận H1g Mai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 324/2019/QĐ-PT ngày 03/10/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1950. Vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Cụm 7, thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tá, bà H1: Ông Phạm Văn Tiến (giấy ủy quyền ngày 16/5/2017 tại Văn phòng công chứng H1g Mai). Vắng mặt.

2, *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1955. Cư trú tại: Tổ 11, phường H1g Liệt, quận H1g Mai, Thành phố Hà Nội. Có mặt

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

3.1. Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng. Trụ sở: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận H1g Kiếm, Thành phố Hà Nội. *Đại diện*

theo uỷ quyền của VAMC là: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank); Trụ sở: Tầng 8 - Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. *Đại diện theo uỷ quyền của Eximbank là:* Ông Nguyễn Duy Toàn - Cán bộ tổ thu hồi nợ chi nhánh Eximbank Hà Nội. Có mặt

3.2. Ông Nguyễn Mạnh Tuyên, sinh năm 1970. Cư trú tại: Cụm 7, thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo uỷ quyền của ông Tuyên là:* Ông Phạm Văn Tiến (theo giấy uỷ quyền ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng Minh Thành). Vắng mặt.

3.3. Anh Lê Sỹ Tùng, sinh năm 1987. Cư trú tại: Tổ 11 phường H1g Liệt, quận H1g Mai, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.4. Ông Lê Sỹ Khoa, sinh năm 1955 - chết ngày 08/10/2013. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Khoa: Cụ Nguyễn Thị Chải, sinh năm 1926 (mẹ đẻ ông Khoa); bà Nguyễn Thị Hoà, sinh năm 1955 (vợ ông Khoa); anh Lê Sỹ Tùng, sinh năm 1987 (con đẻ ông Khoa); chị Lê Thị Lan Hương, sinh năm 1990 (con đẻ ông Khoa). Cùng trú tại: Số 2, ngách 1295/11 đường Giải Phóng, tổ 11, phường H1g Liệt, quận H1g Mai, thành phố Hà Nội. *Đại diện theo uỷ quyền của cụ Chải, anh Tùng, chị Hương là :* Bà Nguyễn Thị H2. Có mặt.

3.5. Phòng công chứng số 06 Thành phố Hà Nội. Trụ sở: Số 18 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận H1g Mai, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật là:* Ông Nguyễn Xuân Bang - Trưởng phòng. *Đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trần Thái Bình – Phó phòng công chứng số 06. Có mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thường, sinh năm 1958. HKTT: Cụm 7, thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo là: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông Tá- bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 diện tích 437m², tại địa chỉ: Cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là:* thửa đất số 161) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AD 441703 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 31/5/2006 (*Sau đây viết tắt là:* GCNQSDĐ số AD 441703) cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân T.

Ngày 13/9/2010, tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là:* PCC số 6); vợ chồng ông Tá - bà H1 ký “Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng 7001/2010/HĐUQ (*Sau đây viết tắt là:* HĐUQ số 7001) với bà Thường với nội dung: vợ chồng ông Tá - bà H1 (*Được gọi là:* Bên A) uỷ quyền cho bà H1

(Được gọi là: Bên B) thay mặt Bên A liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục, ký kết giấy tờ với tư cách đại diện cho bên A để:

- Quản lý, sử dụng ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 161 cùng toàn bộ hồ sơ giấy tờ sở hữu của ngôi nhà này;

- Bên B được quyền sửa chữa, hoặc xin cấp phép xây dựng ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 161 khi được phép của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Bên B được toàn quyền chuyển nhượng (Bán từng phần hoặc toàn bộ) và cho thuê ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 161

- Bên B toàn quyền quyết định các điều kiện để thực hiện nội dung được ủy quyền đã nêu tại HĐUQ số 7001 theo quy định của pháp luật.

Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký HĐUQ số 7001 hoặc hết hiệu lực theo quy định pháp luật.

Ngày 14/10/2010, bà Thường đại diện vợ chồng ông Tá - bà H1 theo HĐUQ số 7001 bán cho bà H2 ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 161 theo “Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất” số công chứng 8009/2010/ HĐMB (Sau đây viết tắt là: HĐMBN& CQSDĐ số 8009) tại PCC số 6 với nội dung: Bên bán đồng ý bán đứt cho bên mua (bà H2) ngôi nhà 84m², chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 161 với giá 300.000.000 đồng và không thay đổi vì bất kỳ lý do gì.

Theo nguyên đơn: Việc bà Thường ký HĐMBN&CQSDĐ số 8009 chuyển nhượng cho bà H2 ngôi nhà 84m², chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 161 mà không được sự đồng ý của vợ chồng nguyên đơn bằng văn bản là việc làm vượt quá phạm vi ủy quyền theo HĐUQ số 7001. Vì: Việc lập HĐMBN& CQSDĐ số 8009 nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm mục đích nhờ bà H2 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng cho bà Thường và toàn bộ số tiền bà H2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (Sau đây viết tắt là: Eximbank) đều chuyển cho bà Thường sử dụng theo cam kết của bà Thường đối với bà H2. Tại các biên bản xác định trách nhiệm của bà Thường với ông Tá - bà H1 thể hiện: Bà Thường đã thừa nhận chỉ nhờ ông Tá - bà H1 làm hợp đồng ủy quyền để bà Thường vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng chứ không ủy quyền để bà Thường chuyển nhượng cho bà H2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thường với bà H2 thì ông Tá - bà H1 không biết. Ngoài ra, ngày 17/02/2010 gia đình nguyên đơn đã cho anh Tuyền toàn bộ quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất gia đình. Năm 2011 anh Tuyền đã mua thêm 50m² bên cạnh và xây dựng một ngôi nhà 03 tầng trên mảnh đất 437m². Nguyên đơn xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thường và bà H2 là giao dịch giả tạo nên đề nghị Tòa án tuyên bố HĐMBN& CQSDĐ số 8009 là vô hiệu do giả tạo.

2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoà trình bày:

Bà quen biết và cùng công tác tại bệnh viện Đa khoa huyện Thành Trì với bà Thường. Năm 2010, bà Thường nhờ bà vay vốn Ngân hàng. Do cần phải có tài sản thế chấp, bà Thường có nhờ bà đứng tên và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 161 theo GCNQSDĐ số AD 441703.

Ngày 14/10/2010, tại PCC số 06, bà Thường đại diện vợ chồng ông Tá- bà H1 theo HĐUQ số 7001 bán cho bà ngôi nhà 84m² và quyền sử dụng đất thửa đất số 161 với giá 300.000.000 đồng theo HĐMBN& CQSDĐ số 8009. Thực tế bà không thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho bà Thường cũng như ông Tá

bà - H1 vì đây là thủ tục để H1 thiện cho việc vay vốn Ngân hàng.

- Bà Thường liên hệ với Eximbank để vay vốn, bà chỉ ký các hợp đồng vay vốn, thế chấp và các giấy tờ theo yêu cầu của Ngân hàng. Số tiền Ngân hàng giải Ngân theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được chuyển khoản theo chỉ dẫn của bà Thường. Bà xác nhận việc nhận chuyển nhượng ngôi nhà 84m² và quyền sử dụng đất thửa đất số 161 với giá 300.000.000 đồng theo HĐMBN& CQSDĐ số 8009 là không có thật, mà chỉ là làm thủ tục để vay vốn Ngân hàng. Toàn bộ số tiền vay được từ Eximbank đều do bà Thường sử dụng. Bà Thường đã làm bản cam kết với về nghĩa vụ trả nợ với đối với khoản vay tại Ngân hàng Eximbank. Nay nguyên đơn khởi kiện và Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (Sau đây viết tắt là: VAMC) do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 16/12/2010, Eximbank và bà H2 ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1001-LAV-201002531 (Sau đây viết tắt là: HĐTD số 1001- LAV- 201002531) với nội dung: Eximbank cho bà H2 vay 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 96 tháng; Lãi suất vay 1,75%/ tháng (21%/năm), lãi suất vay được điều chỉnh 01 tháng một lần kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực.

Ngày 16/12/2010, tại PCC số 06 , bà H2 (đồng thời là đại diện uỷ quyền của chồng là ông Khoa theo hợp đồng uỷ quyền số 8010/2010/HĐUQ ký ngày 14/10/2010 tại PCC số 06 thành phố Hà Nội) ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 10345 (Sau đây viết tắt là: HĐTC số 10345) thế chấp với Eximbank quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 161 GCNQSDĐ số AD 441703 đã được đính chính chủ sử dụng là bà H2 ngày 17/11/2010 để đảm bảo cho khoản tiền 3.000.000.000 đồng. Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay số tiền trên sẽ được ghi cụ thể trong giấy tờ nghiệp vụ Ngân hàng mà bên vay và bên Ngân hàng sẽ ký tại trụ sở Ngân hàng.

Ngày 21/01/2011, Eximbank và bà H2 ký tiếp Hợp đồng tín dụng từng lần số 1001- LAV- 201100109 (Sau đây viết tắt là: HĐTD số 1001- LAV- 201100109) với nội dung: Eximbank cho bà H2 vay 2.500.000.000 đồng thời hạn vay 120 tháng; Lãi suất vay 1,625%/ tháng, 19,5%/năm, Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Lãi suất Eximbank công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh.

Ngày 20/01/2011, tại PCC số 06 , bà H2 (đồng thời là đại diện uỷ quyền của chồng là ông Khoa theo hợp đồng uỷ quyền số 8010/2010/HĐUQ ký ngày 14/10/2010 tại PCC số 06 thành phố Hà Nội) ký phụ lục của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 10345 (Sau đây viết tắt là: Phụ lục HĐTC số 10345) thế chấp với Eximbank quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 161 GCNQSDĐ số AD 441703 đã được đính chính chủ sử dụng là bà H2 ngày 17/11/2010 để đảm bảo cho khoản tiền được điều chỉnh đảm bảo khoản vay số tiền với tổng số dư và bảo lãnh tối đa là 4.800.000.000 đồng.

Ngày 20/01/2011, tại PCC số 06, bà H2 và anh Tùng ký Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 442 (*Sau đây viết tắt là: HĐTC số 442*) thế chấp với Eximbank: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22(1) tờ bản đồ số 15 tại thôn Đông Trạch, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội [*Sau đây viết tắt là: thửa đất số 22(1)*] theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM859142 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số AM859142*) do ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp cho chủ sử dụng là anh Lê Sỹ Tùng ngày 31/7/2008 để đảm bảo cho khoản tiền 700.000.000 đồng của bà H2 tại Eximbank;

Ngày 24/9/2014, VAMC đã mua của Eximbank khoản nợ mà bà H2 nợ theo HĐTD số 1001-LAV-201002531 và HĐTD số 1001- LAV- 201100109 theo Hợp đồng mua, bán nợ số 3880/2014/MBN.VAMC2-EXIMBANK (*Sau đây viết tắt là: HĐMBN số 3880*).

Ngày 24/9/2014, VAMC ủy quyền cho Eximbank theo Hợp đồng ủy quyền số 3881/2014/UQ.VAMC2- EXIMBANK (*Sau đây viết tắt là: HĐUQ số 3881*) và ngày 14/4/2015 ký tiếp Hợp đồng sửa đổi, bổ sung HĐUQ số 3881 với nội dung: VAMC ủy quyền cho Eximbank thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của VAMC trong việc khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp, làm việc với cơ quan thi hành án và các cơ quan tổ chức khác để giải quyết việc đòi nợ, thu hồi khoản nợ của khách hàng Nguyễn Thị H2.

Ngày 19/7/2017, VAMC có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án:

- Buộc bà H2 phải thanh toán cho VAMC theo HĐTD số 1001- LAV-201002531 và HĐTD số 1001- LAV-201100109, tạm tính đến ngày 24/10/2018: Tổng nợ gốc là: 5.182.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 5.779.264.295 đồng; lãi quá hạn là: 1.039.728.258 đồng. Bà H2 còn tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc tính từ ngày 24/10/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại HĐTD mà các bên đã ký.

Trường hợp bà H2 không thanh toán hoặc thanh toán không xong khoản nợ thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 161 theo GCNQSDĐ số AD 441703 do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị H2; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 22 (1) theo GCNQSDĐ số AM859142 do UBND huyện Thanh Trì, cấp cho anh Lê Sỹ Tùng. Nếu tài sản phát mại không thu đủ khoản nợ thì bà H2 tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ VAMC cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Anh Nguyễn Mạnh Tuyên và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Anh là con của ông Tá - bà H1. Ngày 17/02/2010, gia đình anh đã họp và thống nhất cho anh thửa đất số 161 theo GCNQSDĐ số AD 441703. Anh đã tiến hành đầu tư xây dựng một ngôi nhà 03 tầng có giá trị hơn 10.000.000.000 đồng trên thửa đất và mua thêm 50m² đất của gia đình liền kề; khi làm thủ tục sang tên thì mới biết ông Tá - bà H1 đã cho bà Thường mượn GCNQSDĐ số AD 441703 để vay vốn Ngân hàng với thời hạn là 12 tháng. Khi làm việc với bà Thường và bà H2 thì được biết: Do bà Thường không đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng nên đã nhờ bà H2 làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 161 để bà H2 vay vốn Ngân hàng, thể hiện tại biên bản và bản cam kết ngày 02/9/2011 và ngày

03/9/2011 giữa Thường, bà H2 và gia đình anh. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi của anh.

3.3. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Khoa (cụ Chài, bà H2, anh Tùng và chị Hương) do bà H2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà H2 và ông Khoa là vợ chồng (kết hôn ngày 23/9/1986). Ông Khoa chết ngày 08/10/2013. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Khoa gồm: Cụ Chài là mẹ đẻ; 02 con đẻ là anh Tùng, chị Hương, vợ là bà H2.

Ngày 14/10/2010, tại PCC số 06 ông Khoa ký “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 8010/2010/HĐUQ (*Sau đây viết tắt là: HĐUQ số 8010*) đã ủy quyền cho bà H2: Quản lý sử dụng nhà đất tại thửa đất số 161 cùng toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan; Được toàn quyền chuyển nhượng (Bán) và cho thuê; thế chấp hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng, các tổ chức tín dụng.

Ông Khoa không ký HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345;

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của VAMC, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. *Bà Nguyễn Thị Thường trình bày:*

Bà và ông Tá có quan hệ họ hàng (*là con cô, con cậu ruột*). Do cần vốn, bà đã nhiều lần mượn vợ chồng ông Tá GCNQSDĐ số AD 441703 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 13/9/2010, vợ chồng ông Tá - bà H1 ký HĐUQ số 7001. Ngày 14/10/2010, bà ký HĐMBN&CQSDĐ số 8009 với bà H2 tại PCC số 6. Ngày 17/11/2010, Văn phòng đăng ký nhà và đất huyện Thanh Trì chính chủ sử dụng đất tại GCNQSDĐ số AD 441703 từ hộ ông Tá sang cá nhân bà Nguyễn Thị H2 đúng như nguyên đơn và bà H2 đã trình bày.

Bà thừa nhận: Việc mua bán chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng thửa đất số 161 và chính chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H2, bà không thông báo cho vợ chồng ông Tá biết. Việc ký HĐMBN&CQSDĐ số 8009 với bà H2 chỉ nhằm H1 thiện thủ tục hồ sơ thế chấp để vay Ngân hàng, vì tại thời điểm năm 2010 bà đã dư nợ tại Ngân hàng, không đủ điều kiện để vay tiếp, phải nhờ bà H2 làm thủ tục vay tiền Ngân hàng cho bà sử dụng. Để đảm bảo cho khoản vay 4.800.000.000 đồng tại Eximbank, bà H2 đã ký HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 nhưng do bà trực tiếp liên hệ làm hồ sơ thủ tục vay – thế chấp; bà H2 chỉ đến ký khi cần đúng như bà H2 trình bày. Sau khi nhận đủ số tiền 4.800.000.000 đồng vay của Eximbank bà và bà H2 đã lập “Bản cam kết trách nhiệm” ngày 21/1/2011 với nội dung bà có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền vay gốc và lãi (*Bản cam kết trách nhiệm này do bà tự đánh máy và cùng bà H2 ký tên*).

Quá trình thực hiện HĐTD bà trả được gốc và lãi trong một số tháng, sau đó không thể trả được và hiện còn nợ như VAMC trình bày.

Bà xác nhận việc bà ký HĐMBN&CQSDĐ số 8009 là không có thật, không có việc bàn giao nhà đất và bàn giao tiền mà là nhằm mục đích nhờ bà H2 thế chấp nhà đất vay tiền Ngân hàng cho bà.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì vì đây là quyền của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của VAMC đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

3.5. *Anh Tùng do bà H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 20/01/2011, anh Tùng đã ký HĐTC số 442 thế chấp: Quyền sử dụng

đất thừa đất số 22(1) GCNQSDĐ số AM859142 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền 700.000.000 đồng của bà H2 tại Eximbank đúng như Eximbank trình bày trên, trước khi thế chấp thừa đất số 22(1) anh Tùng đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 diện tích 15m²; không phải là tài sản thế chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với ngôi nhà cấp 4 diện tích 15m².

3.6. Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội trình bày:

Công chứng viên PCC số 06 đã công chứng các hợp đồng: HĐUQ số 7001; HĐMBN& CQSDĐ số 8009; HĐUQ số 8010; HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345; HĐTC số 442. Khẳng định: Công chứng viên đã công chứng các hợp đồng nêu trên đúng với trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 31/01/2019, Tòa án nhân dân quận H1g Mai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) đối với bà Nguyễn Thị H2;

2. Buộc Bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) theo hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-20102531 ký ngày 16/12/2010 và hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100109 ký ngày 21/01/2011 cụ thể: Nợ gốc: 5.182.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.950.286.796 đồng; lãi quá hạn : 1.114.447.014 đồng (Số liệu tính đến ngày 29/01/2019);

Bà Nguyễn Thị H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc 5.182.500.000 đồng theo mức lãi xuất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/01/2019; Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi xuất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi xuất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi xuất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bà H2 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đủ thì Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất thừa đất số 22 (1) tờ bản đồ số 15 tại thôn Đông Trạch, xã Ngũ Hiệp huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 859142 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7233/01290/2008/QĐ-UB Do ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Sỹ Tùng để thu hồi số tiền: Nợ gốc là 665.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 762.882.458 đồng , lãi quá hạn: 128.311.606 đồng (Tính đến ngày 29/01/2019) của một phần của Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100109 ký ngày 21/01/2011;

Ông Lê Sỹ Tùng là chủ sở hữu tài sản trên đất là một ngôi nhà diện tích 15 m2 do đó được thực hiện quyền của chủ sở hữu theo Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10345 quyển số 01 ký ngày 16/12/2010 tại phòng Công chứng số 06 thành phố Hà Nội giữa Bên thế chấp Bà Nguyễn Thị H2 và bên nhận thế chấp Eximbank – Chi nhánh Hà Nội không có hiệu lực thi hành đối với các bên; Phụ lục của hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 20/01/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10345 quyền số 01 ký ngày 16/12/2010 tại phòng Công chứng số 06 thành phố Hà Nội cũng không có hiệu lực thi hành đối với các bên;

Bác yêu cầu yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) đề nghị Tòa án: Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H2 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đủ thì Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 tại cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB Do ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị H2;

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) hoặc Eximbank phải có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại Bản chính giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 tại cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB Do ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Sỹ Khoa.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân T và Bà Nguyễn Thị H1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội số công chứng 8009/2010/HĐMB quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội số công chứng 8009/2010/HĐMB quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo.

Bà Nguyễn Thị H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Sỹ Khoa phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Xuân T và Bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 tại cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB Do ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự...

.....

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

Ngày 14/02/2019, VAMC do Eximbank đại diện theo uỷ quyền nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân quận H1g Mai và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm: Buộc bà H2 thanh toán trả VAMC

toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh theo 02 HĐTD, tạm tính đến ngày 29/01/2019 là 12.247.233.810 đồng. Tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 30/01/2019.

- Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của VAMC về xử lý hai khối tài sản đã thế chấp theo: HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345; HĐTC số 442 để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mại không đủ thì bà Hoà tiếp tục thanh toán trả nợ VAMC cho đến khi trả xong khoản nợ. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo phát biểu quan điểm. Giữ nguyên yêu cầu độc lập và các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm; Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Xác định: Các Hợp đồng: HĐTD số 1001- LAV- 201002531; HĐTD số 1001- LAV- 201100109; HĐMBN số 3880; HĐUQ số 7001; HĐMBN& CQSDĐ số 8009; HĐUQ số 8010; HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345; HĐTC số 442 là đúng quy định pháp luật; xác định ngôi nhà 15m² trên thửa đất số 22(1) theo HĐTC số 442 cũng là tài sản thế chấp, VAMC cũng được quyền đề nghị phát mại. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của VAMC. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà H2 không kháng cáo, giữ nguyên các quan điểm của bà và của những người do bà đại diện theo ủy quyền đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện VPCC số 06 giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, không có văn bản hoặc quan điểm bổ sung gửi cấp phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Xác định HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345; HĐTC số 442 có hiệu lực pháp luật, yêu cầu độc lập của VAMC là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm xác định HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 có hiệu lực pháp luật, khi bà H2 không trả được nợ thì VAMC có quyền đề nghị xử lý khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị tài sản thế chấp được xử lý bao gồm cả ngôi nhà 15 m² trên thửa đất số 22(1), cấp sơ thẩm đã xác định áp dụng Điều 325 Bộ luật dân sự là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm, ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng.

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được xác định kháng cáo hợp lệ.

Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng

cáo, vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về Nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của VAMC do Eximbank là đại diện theo uỷ quyền.

2.1.1. Đối với yêu cầu đề nghị bác yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy HĐMBN& CQSDĐ số 8009 của nguyên đơn.

Nguồn gốc thửa đất số 161 là của ông Tá, vợ chồng ông Tá uỷ quyền cho bà Thường theo HĐUQ số 7001 với thời hạn 10 năm, kể từ ngày 13/9/2010. Ngày 14/10/2010, bà Thường ký HĐMBN& CQSDĐ số 8009 với bà H2, nhưng bà Thường đã tự định đoạt tài sản được uỷ quyền có thời hạn tại khoản 2 Điều 1 HĐMBN&CQSDĐ là “*Bằng hợp đồng này Bên bán đồng ý bán đứt cho Bên mua diện tích nhà và chuyển quyền sử dụng đất..*” nhưng không thông báo cho bên uỷ quyền được biết.

Bà Thường và bà H2 đều thừa nhận việc ký HĐMBN& CQSDĐ số 8009 là không có thật, mục đích chỉ để làm thủ tục thế chấp vay vốn tại Eximbank. Các bên không thực hiện việc giao tài sản (đối tượng của Hợp đồng) cho nhau, tài sản (đối tượng của Hợp đồng) vẫn do nguyên đơn quản lý sử dụng. Tài sản (đối tượng của Hợp đồng) có giá trị thật được xác định tại HĐTC số 10345 ngày 16/12/2010 là 6.992.000.000 đồng nhưng HĐMBN& CQSDĐ số 8009 ngày 14/10/2010 chỉ xác định là 300.000.000 đồng. Thực tế các bên không thực hiện việc thanh toán tiền mua và không có việc giao tài sản cho nhau. Bản cam kết trách nhiệm ngày 21/01/2011, các bên đều xác định: “*Như vậy thực chất là thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân T việc sang tên cho bà H2 chỉ là để làm thủ tục vay vốn ngân hàng để lấy tiền cho bà Thường sử dụng, H1 toàn không phải là việc mua bán có thật....*”; “*..... Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ thế chấp tại hợp đồng, thì bà H2 sẽ chịu trách nhiệm sang tên thửa đất trả lại cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân T.....*”

Theo Điều 129 của Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu*”.

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định: Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất và sang tên trước bạ thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 diện tích 437 m²; GCNQSDĐ số AD 441703 của ông Tá sang cho bà H2 theo HĐMBN& CQSDĐ số 8009 là giả tạo do đó bị vô hiệu không có hiệu lực thi hành đối với các bên. Chấp nhận câu khởi kiện của nguyên đơn “*Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội số công chứng 8009/2010/HĐMB quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo. Bà Nguyễn Thị H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Sỹ Khoa phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Xuân T bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 tại cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AD 441703 ...*” là có căn cứ pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của VAMC.

2.1.2. Đối với yêu cầu: Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu nếu bà H2 không trả được nợ thì VAMC có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản đã thế chấp theo HĐTC số 10345 và Phụ lục

HĐTC số 10345 để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 do bà H2 và là đại diện ông Khoa theo HĐUQ số 8010 ký với Eximbank, thế chấp: “... *giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà tại địa chỉ: Cụm 7, thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh - huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AD441703,...cấp ngày 31/5/2006 đứng tên ông Nguyễn Xuân T, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị H2 (thường trú tại tổ 11 Pháp Vân –phường H1g Liệt-quận H1g Mai – Hà Nội) theo hợp đồng 8009/HĐGD được phòng công chứng số 6 Hà Nội chứng thực ngày 14/10/2010 tại Sở địa chính huyện Thanh Trì ngày 17/11/2010*” để đảm bảo cho khoản tiền vay với tổng số dư và bảo lãnh tối đa là 4.800.000.000 đồng. Thực tế chỉ có khối tài sản, đối tượng của HĐMBN& CQSDĐ số 8009 là thửa đất số 161 và tài sản trên đất tại địa chỉ: Cụm 7, thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh- huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AD 441703 cấp ngày 31/5/2006 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân T **được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì đính chính chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H2** ngày 17/11/2010. Hai khối tài sản này không có căn cứ xác định là một. Hơn nữa khối tài sản mà VAMC cho rằng bà H2 đã thế chấp tại HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 có nguồn gốc do bà H2 nhận chuyển nhượng theo HĐMBN& CQSDĐ số 8009 đã bị xác định là vô hiệu, bà H2 phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho chủ sử dụng là ông Tá bà H1 như nhận định tại điểm 2.1.1. nêu trên. Thực tế hiện khối tài sản này đang do nguyên đơn (ông Tá, bà H1) và anh Nguyễn Mạnh Tuyền đang quản lý sử dụng; Chưa có việc bàn giao từ bên bán là bà Thường cho bà H2. Khi thế chấp, bên nhận thế chấp là Eximbank không xem xét thẩm định đúng quy định pháp luật, không phát hiện chủ tài sản đang quản lý sử dụng tài sản để xác định họ có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến giao dịch thế chấp.

Mặt khác, bà H2 là đại diện ông Khoa theo HĐUQ số 8010 ký HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 với Eximbank; ông Khoa khi đó còn sống không ký. Tuy nhiên: Điều 1 của HĐUQ số 8010 ngày 14/10/2010 thể hiện: Bên A (ông Khoa), Bên B (bà H2) “*sẽ là người được toàn quyền sở hữu nhà, đất tại thửa đất: 161.Tờ bản đồ số 4. Địa chỉ: Cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, ...theo GCNQSDĐ số AD 441703 do UBND huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cấp ngày 31/5/2006 sau khi H1 tắt thủ tục đăng ký sang tên theo hợp đồng mua bán được lập và chứng nhận tại Phòng công chứng số 6 TP Hà Nội ngày 14/10/2010*”. Như vậy tại thời điểm ký HĐUQ số 8010, ông Khoa và bà H2 chưa được cấp hoặc đính chính là chủ sử dụng thửa đất mà cho đến ngày 17/10/2010, bà H2 mới được **Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thanh Trì đính chính chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H2**. Do vậy tại thời điểm ông Khoa ủy quyền cho bà H2 đại diện cho mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất khi chưa được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất; chưa được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/9/2004 của Chính phủ. Họ mới chỉ “...*sẽ là người được toàn quyền sở hữu nhà, đất tại thửa đất: 161.Tờ bản đồ số 4. Địa chỉ: Cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, ...theo GCNQSDĐ số AD 441703...sau khi H1 tắt thủ tục đăng ký sang tên theo hợp đồng mua bán được lập và chứng nhận tại Phòng công chứng số 6 TP Hà Nội ngày 14/10/2010*...” nhưng Hợp đồng mua bán này đã bị xác định là vô

hiệu như nhận định trên, như vậy ông Khoa, bà H2 không (chưa) phải “...là người được toàn quyền sở hữu nhà, đất tại thửa đất: 161.Tờ bản đồ số 4. Địa chỉ: Cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, ...theo GCNQSDĐ số AD 441703”.

Ngoài ra, khoản 4 Điều 2 của HĐUQ số 8010 ngày 14/10/2010 thể hiện: “Bên B được dùng nhà đất tại địa chỉ: Cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, TP Hà Nội để thế chấp hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn vay vốn ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng”. Như vậy ông Khoa ủy quyền cho bà H2 nhà đất không nêu rõ thửa đất số bao nhiêu, diện tích bao nhiêu, giáp ranh với vị trí nào để thế chấp hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng chứ không ủy quyền cho bà H2 thế chấp cho chính bà để vay vốn ngân hàng.

Tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của VAMC không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ khác so với cấp sơ thẩm. Do vậy: Cấp sơ thẩm xác định HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của VAMC về việc được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản thế chấp tại HĐTC số 10345 và Phụ lục HĐTC số 10345 khi bà H2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ; đồng thời tuyên VAMC do Eximbank đại diện theo ủy quyền phải có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại Bản chính GCN QSDĐ số AD 441703 cho bà H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Khoa là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của VAMC.

2.1.3. Đối với yêu cầu: Đề nghị sửa án sơ thẩm xác định ngôi nhà 15m² trên thửa đất số 22(1) theo HĐTC số 442 cũng là tài sản thế chấp, VAMC được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại để thu hồi nợ.

Cấp sơ thẩm đã xác định HĐTC số 442 có hiệu lực pháp luật, các bên có quyền, nghĩa vụ thi hành. Do tài sản thế chấp được mô tả tại HĐTC số 442 là “Quyền sử dụng đất” thửa đất số 22(1) không nêu thế chấp cả tài sản gắn liền với đất. Do vậy án sơ thẩm tuyên: “Trong trường hợp bà H2 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đủ thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành ... kê biên phát mại các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 22 (1) ...Ông Lê Sỹ Tùng là chủ sở hữu tài sản trên đất là một ngôi nhà diện tích 15 m2 do đó được thực hiện quyền của chủ sở hữu theo Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015” là có căn cứ. Vì: Khoản 1 Điều 325 BLDS 2015 quy định “Trường hợp thế chấp Quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Khi thế chấp, anh Tùng và Eximbank không có thỏa thuận nào khác; anh Tùng không có kháng cáo về vấn đề này. Do vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà H2 chưa thanh toán xong khoản nợ được đảm bảo bằng tài sản thế chấp tại HĐTC số 442 thì theo quy định tại khoản 1 Điều 325 BLDS 2015. VAMC vẫn được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, yêu cầu này của VAMC đã được cấp sơ thẩm xem xét, quyết định đúng pháp luật; Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét sửa án sơ thẩm.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Cấp sơ thẩm phân tích nhận định về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về yêu cầu độc lập của VAMC; về quan điểm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đúng quy định pháp luật; Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của VAMC là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của VAMC không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ khác so với cấp sơ thẩm để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của VAMC.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa có nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của VAMC do Eximbank là đại diện theo ủy quyền; các đương sự khác không kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên nội dung và Quyết định bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân quận H1g Mai

[3]. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định về án phí sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26; khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều: 129, 137, 219, 290, 342, 343, 355, 401, 402, 406, 471, 474, 476, 688, 715, 716, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 5 và Điều 6 Luật Công chứng năm 2006;

- Khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ;

- Điều 3 Nghị định 80/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/9/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Điều 3 của Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo ủy quyền. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân quận H1g Mai và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị

H1.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2010 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội số công chứng 8009/2010/HĐMB quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

1.2. Bà Nguyễn Thị H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Sỹ Khoa phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Xuân T bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44 tại cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/5/2006 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân T; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì đã đính chính chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H2 ngày 17/11/2010.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) đối với bà Nguyễn Thị H2.

2.1. Buộc Bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ thanh toán trả Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) do Eximbank là đại diện theo ủy quyền toàn bộ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-20102531 ký ngày 16/12/2010 và hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100109 ký ngày 21/01/2011 tạm tính đến ngày 29/01/2019 là 12.247.233.810 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 5.182.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.950.286.796 đồng; lãi quá hạn: 1.114.447.014 đồng.

Kể từ ngày 30/01/2019, bà Nguyễn Thị H2 còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc chưa thanh toán xong theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-20102531 ký ngày 16/12/2010 và hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100109 ký ngày 21/01/2011. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị H2 không thanh toán hoặc thanh toán không xong khoản nợ thì Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo ủy quyền có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành: Kê biên phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 22 (1) tờ bản đồ số 15 tại thôn Đông Trạch, xã Ngũ Hiệp huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 859142 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7233/01290/2008/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp cho anh Lê Sỹ Tùng để thu hồi số tiền: Nợ gốc là 665.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 762.882.458 đồng, lãi quá hạn: 128.311.606 đồng (*Tính đến ngày 29/01/2019*) của một phần của Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100109 ký ngày 21/01/2011.

Ông Lê Sỹ Tùng là chủ sở hữu tài sản trên đất là một ngôi nhà diện tích 15m² do đó được thực hiện quyền của chủ sở hữu theo Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10345 quyền số 01 ký ngày 16/12/2010 tại phòng Công chứng số 06 thành phố Hà Nội; Phụ lục của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 20/01/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội giữa Bên thế chấp Bà Nguyễn Thị H2 và bên nhận thế chấp Eximbank – Chi nhánh Hà Nội không có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền đề nghị Tòa án: Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H2 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đủ thì Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44, địa chỉ: cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/5/2006 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân T; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì đã đính chính chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H2 ngày 17/11/2010.

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền phải có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 44, địa chỉ: cụm 7 thôn Vĩnh Ninh, xã Vĩnh Quỳnh huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội và trả lại Bản chính GCNQSDĐ số AD 441703 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719/00408/2006/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/5/2006 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân T; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì đã đính chính chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H2 ngày 17/11/2010 cho bà Nguyễn Thị H2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Sỹ Khoa.

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

4.1.1. Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 195.747.234 (*Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi bốn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm án phí dân sự sơ thẩm (trong đó: 120.247.234 đồng án phí về nghĩa vụ phải thực hiện đối với VAMC và 75.700.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T - bà Nguyễn Thị H1 được chấp nhận).

4.1.2. Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được H1 trả 60.000.000 (*Sáu mươi triệu*) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0009091 ngày 28/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H1g Mai.

4.1.3. Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được H1 trả 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0002052 ngày

04/05/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H1g Mai.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, tiền án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0004814 ngày 20/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H1g Mai; H1 trả Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng do Eximbank làm đại diện theo uỷ quyền 1.700.000 (*Một triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b 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 pháp luật thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP Hà Nội;
- Chi cục THANDS quận H1g Mai;
- Lưu HS/VP.

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

Đỗ Minh H1g