TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 517/2023/DS-PT
Ngày 24/10/2023
V/v : Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Mai Tiến Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân* thành phố Hà Nội *tham gia phiên Toà*:** Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự, thụ lý số 295/DS-PT ngày 06/10/2022, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27/4/ + 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXXST- DS ngày 12/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phan Văn T- Sinh 1947;

1.2. Bà Nguyễn Thị An N- Sinh 1950;

Cùng cư trú tại: Số 7 ngõ 2 phố N1, phường N2, quận T1, Hà Nội;(Ông T có mặt, bà N vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N: chị Phan Thị Thu H1 - Sinh 1972; Trú tại: 205 Nhà A2, Tập thể K, phường T2, quận Đ, Hà Nội (Có mặt)

1.3 Chị Phan Thị Thu H2- Sinh 1978; Trú tại: 1408CT 7E Đô thị D, phường D, huyện Đ1, Hà Nội (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị H2: bà Lê Thị Đ2- Sinh 1979; Địa chỉ: căn hộ 3109 ĐN2, Tòa nhà H3, số 27 đường L, quận Đ, Hà Nội (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Giang Hồng T3 – Văn phòng luật sư G – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Chí D1- Sinh 1968; (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 2 A6b, tập thể 8/3, phường Q, quận H, Hà Nội;

2.2. Ông Nguyễn Văn T4- Sinh 1975; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35, phố T5, phường N3, quận T5, Hà Nội;

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

3.1. Văn phòng Công chứng T5; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 34 phố T6, quận H, Thành phố Hà Nội;

3.2. Văn phòng Công chứng B;

Địa chỉ: Số 314 phố K, thị trấn K, huyện T7, Thành phố Hà Nội; (Có đơn xin vắng mặt)

3.3. Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8 (Vắng mặt)

Địa chỉ: P 208, nhà chung cư số 1, phường P, quận H4, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị N4 (có mặt)

3.4. Ngân hàng TNHH một thành viên H5;

Trụ sở: 235 Đ3, phường B1, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: ông T9 - Tổng Giám đốc; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Quốc B2; ông Cấn Hoàng L1 (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng TNHH một thành viên H5: Luật sư Nguyễn Hồng H6, Công ty TNHH Y, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt); Luật sư Ngô Minh H7 (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị N5- Sinh 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: Phòng 308 C1, quận Đ, Hà Nội;

Hiện trú tại: Chung cư S, khu đô thị M, quận H4, Hà Nội.

3.6. Anh Phan Như H8- Sinh 1976, anh Phan Nam H9- Sinh 1980;

Trú tại: Số 7 ngõ 2 phố N1, phường N2, quận T1, Hà Nội; (có mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Thu H10- Sinh 1972(Vợ ông Nguyễn Chí D1);

Hộ khẩu thường trú: Số 2 A6b, tập thể 8/3, phường Q, quận H, Hà Nội; (Có đơn xin vắng mặt))

3.8. Bà Hồ Minh H11- Sinh 1979 (vợ ông Nguyễn Văn T4);

Trú tại: Số 16 P1, quận B3, Hà Nội;((Có đơn xin vắng mặt))

3.9. Anh hLưu Đức Đ4- Sinh 1975(Chồng chị Phan Thị Thu H2);

Trú tại: 1408CT 7E Đô thị D, phường D, huyện Đ1, Hà Nội (Vắng mặt)

3.10. UBND quận T10, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Hồng T11;(Có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo gồm chị Phan Thị Thu H1 là đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N và nguyên đơn chị Phan Thị Thu H2 – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

[1]. Tại đơn khởi kiện ngày 13/4/2016, Bản tự khai ngày 06/6/2016, ngày 11/7/2016, cùng các lời trình bày khác tại Tòa án, các nguyên đơn trình bày:

Ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111010715, do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/5/2001).

Năm 2009, vợ chồng chị Phan Thị Thu H2 (con gái ông T, bà N) có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn kinh doanh. Vợ chồng chị đã mượn Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N bằng hình thức: ông T, bà N đến **Văn phòng Công chứng Đ4** ký hợp đồng ủy quyền cho chị H2 được toàn quyền bán, cho thuê, vay tiền…đối với diện tích nhà đất tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội.

Qua người quen giới thiệu, chị H2 đến gặp ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 để nhờ môi giới vay tiền ngân hàng. Trong quá trình làm thủ tục vay vốn ngân hàng, ông D1, ông T4 đã lấy đầy đủ thông tin cá nhân của chị H2 với lý do để làm hồ sơ vay, sau đó đưa nhân viên ngân hàng đến thẩm định tài sản.

Do cần tiền gấp, chị H2 hỏi vay ông D1, ông T4 số tiền 600 triệu đồng. Ông D1, ông T4 đồng ý cho vay, nhưng yêu cầu chị H2 phải có tài sản thế chấp. Vì vậy, khi vay 600 triệu đồng, ông T4, ông D1 yêu cầu chị H2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích nhà đất ông T, bà N ủy quyền cho chị. Ngày 14/01/2010, chị H2 đã ký Hợp đồng vay 600 triệu đồng với ông T4, ông D1. Hợp đồng có thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 02%, tài sản thế chấp là nhà đất đứng tên ông T, bà N. Cùng ngày, chị H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Theo hợp đồng, chị H2 với tư cách là người được ủy quyền, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất đứng tên ông T, bà N cho ông D1, ông T4. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng V. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay 600 triệu, không phải chuyển nhượng thật, nên giá trị nhà đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 600 triệu đồng.

Vợ chồng chị H2 đã thanh toán tiền lãi vay cho ông T4, ông D1 02 tháng, đồng thời yêu cầu ông T4, ông D1 tất toán ngay khoản vay, nhưng không được đồng ý vì ông T4, ông D1 cho rằng thời hạn vay là 06 tháng, nên không cho trả trước thời hạn.

Tháng 7/2010, khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng vay, chị H2 đến gặp ông T4, ông D1 thanh toán toàn bộ khoản tiền vay và đề nghị ông T4, ông D1 hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký trả lại Giấy chứng nhận nhà đất. Ông T4, ông D1 đã không muốn nhận lại số tiền cho chị H2 vay, không trả lại Giấy chứng nhận, không hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

Do nghi ngờ bị lừa, ông T, bà N đã gửi đơn đến Sở tài nguyên môi trường Hà Nội và phòng Tài nguyên môi trường quận T1 đề nghị ngừng giao dịch đối với nhà đất tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội.

Ngày 06/02/2013, Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T1 đã có văn bản trả lời gia đình ông T, với nội dung: Thửa đất đứng tên ông T, bà N tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội đã được sang tên cho ông D1, ông T4 ngày 08/02/2010; ngày 05/7/2012, ông T4, ông D1 đã chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị N4, bà N4 cũng đã được đứng tên nhà đất. Như vậy chỉ sau 25 ngày chị H2 ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông D1, ông T4 đã làm xong thủ tục sang tên sau đó bán cho bà N4.

Tháng 4/2013, chị H2 làm đơn tố cáo ông T4, ông D1 đến Phòng An ninh tài chính tiền tệ, công an thành phố Hà Nội. Tại cơ quan Công an, ông T4, ông D1 thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H2 chỉ để đảm bảo khoản vay

600 triệu đồng, không phải là việc mua bán thật. Ông T4, ông D1, bà N4 cũng thừa nhận giữa ba người không có việc mua bán nhà đất thật, việc chị N4 đứng tên nhà đất chỉ là để giao dịch thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TNHH một thành viên H5.

Ông T4, chị N4 đã đến gặp gia đình ông T, bà N thừa nhận chị N4 không phải đi mua nhà đất. Việc chị N4 đứng tên nhà đất là do chị N4 thanh toán khoản tiền vay cho ông D1, ông T4 tại ngân hàng quân đội, sau đó chị N4 đứng ra vay tiền Ngân hàng TNHH một thành viên H5 vay số tiền 10 tỷ đồng.

Hiện nay gia đình ông T, bà N cùng các con vẫn đang sinh sống tại thửa đất số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội.

Các nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy bỏ các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến nhà đất trên, gồm:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 vô hiệu(Hợp đồng công chứng số 000229/HĐCN/2010, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2010 lập tại).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa chị Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 vô hiệu(Hợp đồng công chứng số 519/2012, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/7/2012 lập tại Văn phòng Công chứng B).

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa chị Văn phòng Công chứng V Nguyễn Thị N4 với Ngân hàng TNHH một thành viên H5, chi nhánh Hà Nội vô hiệu (Hợp đồng công chứng số 2249, quyển số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 lập tại Văn phòng Công chứng số 7 thành phố Hà Nội).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T1 xác nhận sang tên bà Nguyễn Thị N4.

[2]Tại bản tự khai ngày 18/4/2017 tại Trại giam Thanh Phong, bị đơn là ông Nguyễn Chí D1 có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Vào khoảng tháng 01/2010, chị Phan Thị Thu H2 có hỏi vay anh Nguyễn Văn T4 số tiền 600 triệu đồng. Thời điểm này anh đang có tiền chưa sử dụng nên anh có đưa cho anh Nguyễn Văn T4 600 triệu đồng để cho chị H2 vay.

Anh T4 là người trực tiếp đưa tiền cho chị H2, lập văn bản giao dịch vay tiền vào ngày 10/01/2010. Đến ngày 14/01/2010, anh cùng anh T4, chị H2 đã lập Hợp đồng vay số tiền 600 triệu đồng, lãi suất vay 02%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay này chị H2 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị An N và ông Phan Văn T. Cùng ngày anh cùng anh T4, chị H2 đến Văn phòng Công chứng V lập Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, với nội dung chị H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất trên cho anh và anh T4. Việc chị H2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để bảo lãnh cho khoản tiền vay 600 triệu đồng. Anh và anh T4 tạm thời giữ "Sổ đỏ"đứng tên ông T, bà N. Hai bên thỏa thuận trả lại "Sổ đỏ" chị H2 khi chị H2 thanh toán toàn bộ khoản vay 600 triệu.

Khi đến hạn trong hợp đồng, chị H2 không thực hiện đúng những điều đã ghi trong hợp đồng, nên anh và anh T4 đã làm thủ tục sang tên nhà đất. Ngày 08/02/2010, UBND quận T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội đứng tên anh và anh T4. Mục đích anh và anh T4 đứng tên "Sổ đỏ" là để vay vốn ngân hàng. Đến ngày 05/7/2012, anh và anh T4 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội cho chị Nguyễn Thị N4. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng Công chứng B. Khi làm hợp đồng, anh không gặp chị N4 tại Văn phòng Công chứng B. Giữa anh T4 và chị N4 thỏa thuận như thế nào anh không biết. Ngày 16/7/2012, chị N4 được UBND quận T1 đăng ký sang tên nhà đất sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội.

Đến ngày 19/7/2013, chị H2 đến gặp anh và anh T4 thanh lý hợp đồng vay tài sản, trả hai anh số tiền 600 triệu đồng tiền gốc và 28 triệu đồng tiền lãi. Anh T4 là người cầm toàn bộ số tiền chị H2 trả. Chị H2 yêu cầu trả lại "Sổ đỏ" về nguyên trạng, nhưng anh và anh T4 không trả được "Sổ đỏ" cho chị H2 như đã cam kết vì thời điểm này, chị N4 đã đứng tên thế chấp Ngân hàng TNHH một thành viên H5 để vay tiền. Anh và anh T4 đã cam kết trả lại "Sổ đỏ" cho gia đình chị H2 vào ngày 19/7/2014. Tuy nhiên cho đến nay, "Sổ đỏ" vẫn chưa trả lại được cho gia đình chị H2 vì chị N4 chưa thanh toán khoản nợ cho ngân hàng. Việc chị N4 vay tiền ngân hàng anh không biết, anh không sử dụng số tiền chị N4 vay ngân hàng.

Toàn bộ số tiền anh cho chị H2 vay và việc anh đứng tên "Sổ đỏ" không liên quan gì đến vợ anh là chị Nguyễn Thị Thu H10. Chị Hằng không biết những sự việc trên.

Khoảng cuối năm 2011, đầu năm 2012, anh có chuyển vào tài khoản cá nhân của anh T4 số tiền 04 tỷ đồng để chuộc "Sổ đỏ" mang tên ông T, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng T5. Việc anh T4 vay tiền vào mục đích gì anh không biết.

Anh đề nghị anh T4 phải trả lại anh số tiền 04 tỷ đồng và 600 triệu đồng anh đã đưa cho anh T4 như đã trình bày ở trên.

Do anh đang phải chấp hành bản án tại trại giam Thanh Phong, nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh và gửi bán án cho anh.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2018, ngày 13/6/2018, ông Nguyễn Chí D1 có ý kiến: ông đồng ý với nguyên đơn về việc hủy bỏ các giao dịch liên quan đến nhà đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi các giao dịch vô hiệu. Các giao dịch giữa ông, ông T4 và bà N4, khi nào gặp nhau sẽ tự giải quyết hoặc khởi kiện vụ án dân sự khác.

[3] Tại bản tự khai ngày 25/7/2017, bị đơn là ông Nguyễn Văn T4 có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Thông qua chị H11 nhà ở V1, T13, Hà Nội, giới thiệu, khoảng tháng 01/2010, vợ chồng chị Phan Thị Thu H2 đã đến tìm gặp anh và anh D1 để đặt vấn đề vay tiền ngân hàng. Theo vợ chồng chị H2 nói đang phải trả nợ vay với lãi suất cao, đã đến hạn cần trả nợ gấp. Chị H2 đã được bố mẹ đẻ là ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N ký hợp đồng ủy quyền cho chị được toàn quyền định đoạt đối với nhà đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Chị H2 đề nghị anh và anh D1 cho vay 600 triệu đồng, lãi suất 02%/tháng. Lúc đầu vợ chồng chị H2 nói trong vòng 20 ngày sẽ thanh toán. Anh và anh D1 đã đồng ý cho chị H2 vay tiền, nhưng yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, để anh T4, anh D1 đứng tên vay ngân hàng. Trường hợp chị H2 trả được nợ, anh T4, anh D1 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà N. Trong trường hợp chị H2 không trả được khoản tiền vay, anh T4, anh D1 sẽ toàn quyền quyết định quyền sử dụng đất mà chị H2 đã chuyển nhượng.

Sau khi đưa ra điều kiện để cho vay tiền, chị H2 đồng ý nên ngày 14/01/2010, hai bên đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng V. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, các bên hoàn thiện hồ sơ gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường UBND quận T1 xem xét thẩm định sang tên cho anh và anh D1.

Tại thời điểm chị Phan Thị Thu H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, chị H2 hoàn toàn tự nguyện, trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H2 với anh và anh D1 hoàn toàn hợp pháp. Nếu chị H2, ông T, bà N không đồng thuận việc sang tên trước bạ quyền sử dụng đất nêu trên, thì phải có đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu tạm dừng việc sang tên các anh. Ngoài ra, khi ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp, nếu ông T, bà N không đồng ý với việc chị H2 chuyển nhượng nhà đất thì phải có ý kiến phản đối ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền để ngăn chặn. Gia đình ông T không làm đơn khiếu nại chứng tỏ đã không phản đối việc chị H2 chuyển nhượng nhà đất.

Sau khi sang tên nhà đất, do nhu cầu cần tiền kinh doanh, ngày 20/3/2010, anh và anh D1 đã thế chấp nhà đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, để vay tiền tại Ngân hàng. Khoản vay này các anh đã thanh toán xong, giải chấp tài sản thế chấp.

Sau khi vay tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng chị H2 không thanh toán tiền gốc, lãi theo thỏa thuận. Đến thời điểm này, vợ chồng chị H2 cũng không thanh toán cho anh khoản tiền vay.

Do cần tiền, các anh đã thỏa thuận vay tiền của chị Nguyễn Thị N4, chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội đang đứng tên các anh cho chị N4. Chị N4 đã được chứng nhận sang tên tại UBND quận T1. Các anh và chị N4 thỏa thuận: khi các anh thanh toán hết gốc và lãi tiền vay cho chị N4 thì

chị N4 phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục sang tên người thứ ba do các anh chỉ định. Hiện nay chị N4 đã thế chấp nhà đất đứng tên chị N4 để vay tiền ngân hàng.

Về " Biên bản thỏa thuận" ký ngày 19/7/2013, anh có ý kiến như sau: Sau hơn 03 năm, kể từ ngày kết thúc thời hạn hợp đồng vay, chị H2 đã gặp các anh đề cập vấn đề trả toàn bộ nợ gốc, lãi để lấy lại "Sổ đỏ", chị H2 cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ là hình thức. Trước sự việc gia đình chị H2 liên tục gây phiền hà, nên các bên đã thống nhất làm văn bản cam kết với nội dung: nếu chị H2 thanh toán đủ tiền gốc và lãi vay cho anh T4, anh D1, thì các anh sẽ có trách nhiệm chuộc lại và hoàn trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho chị H2 bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 19/7/2013, chị H2 đã thanh toán cho các anh số tiền 628 triệu đồng. Tuy nhiên do gặp khó khăn về tài chính, anh D1 bị bắt và bị đi tù, nên anh và anh D1 không thực hiện được cam kết trả nợ cho chị N4 để lấy "Sổ đỏ" về cho gia đình ông T, bà N.

Các hoạt động cho vay cũng như đi vay ngân hàng, chuyển nhượng đất (vay tiền của chị N4), sử dụng tiền vay, đều được anh và anh D1 chia đôi.

Hiện nay, cam kết giữa các anh với chị H2 về việc hoàn trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình chị H2 khó thực hiện được, vì vậy anh đề nghị Tòa án chấm dứt giao dịch dân sự giữa các bên. Đề nghị Tòa án xác định rõ thiệt hại và trách nhiệm đền bù giữa các bên.

Tại các lời trình bày trong các Biên bản hòa giải, anh T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chị N4 đã thanh toán tiền vay cho Công ty Thương mại T và Đ tại Ngân hàng Quân đội. Anh, anh D1, chị N4 sẽ tự giải quyết. Không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa anh và anh D1. Nếu Tòa án tuyên bố các giao dịch vô hiệu, anh không yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch vô hiệu.

[4]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

[4.1]. Tại bản tự khai ngày 24/11/2017 Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên HSBC do ông Trương Quốc B2 làm đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 26/04/2012 và 08/05/2013, Ngân hàng TNHH một thành viên H5- chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8 đã ký Thư đề nghị Cung Cấp Tiện Ích Chung số VHN 07120565 và Bản Điều Chỉnh 1 số VHN 130457 (" Các hợp đồng tín dung") nhằm cung cấp các khoản vay đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty T14, theo đó Ngân hàng TNHH một thành viên H5 đồng ý cung cấp cho Công ty T14 các khoản vay lãi suất cố định dành riêng cho việc mua dược phẩm và thực phẩm chức năng trong nước có trị giá tối đa là 1.046.000 USD hoặc tương đương bằng VND với thời hạn tối đa là 4 tháng . Tiền lãi trên mỗi khoản vay sẽ được tính ở mức lãi suất cho vay cơ bản VND của thời hạn 1 tuần cộng với 3%/ năm và được thanh toán vào cuối kỳ trên cơ sở hàng tháng.

Ngày 19/07/2012 , bà Nguyễn Thị N4 , cổ đông của Công ty T14 và là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã ký Hợp đồng Thế Chấp số VHN 07120565/LH1 ("Hợp đồng Thế Chấp") để thế chấp tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình trên thửa đất

số 149 , tờ bản đồ 19, tọa lạc tại tổ 2, phường N2, quận T1, thành phố Hà Nội theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA612743 do UBND Quận T1 cấp ngày 08/02/2010 ("Tài sản đảm bảo") nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty T14 theo các Hợp Đồng Tín Dụng, bao gồm :

(i) một phần các nghĩa vụ trả nợ của Công Ty Thái Bình Dương, hiện tại cũng như tương lai , đã phát sinh hoặc có thể phát sinh , riêng rẽ hoặc liên đới với bất kì người nào khác đối với Ngân hàng TNHH một thành viên H5, bao gồm nhưng không giới hạn nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn , phí tư vấn pháp lý (nếu có), và các khoản phải trả theo Các Hợp Đồng Tín Dụng ;

(ii) nghĩa vụ thanh toán các chi phí và phí tổn mà Ngân hàng TNHH một thành viên H5 phải chịu khi Ngân hàng TNHH một thành viên H5 yêu cầu thanh toán các nghĩa vụ nêu tại mục (i) trên và các chi phí , phí tổn để xử lý tài sản thế chấp và bất kỳ chi phí , phí tổn nào phát sinh trong quá trình thực hiện các Hợp Đồng Thế Chấp .

Hợp Đồng Thế Chấp được công chứng hợp lệ tại các văn phòng công chứng có thẩm quyền và đã được chứng nhận đăng ký thế chấp tại các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền. Việc thế chấp tài sản đảm bảo cho Ngân hàng TNHH một thành viên H5 chi nhánh Hà Nội được ghi nhận biến động trong Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA612743 đã nêu trên.

Từ 4/3/2013 đến ngày 25/4/2013, Công ty T14đã thực hiện nhiều lần rút vốn với tổng số tiền gốc là 21.750.000.000 VND . Tính đến ngày 31/10/2014, Công ty T14vẫn chưa thanh toán được bất kỳ khoản nợ gốc nào, tổng nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 31/10/2017 là 35.854.586.115 VND, cụ thể :

a. Nợ gốc còn lại chưa thanh toán : 21.750.000.000 VND
b. Lãi trong hạn còn lại chưa thanh toán : 49.752.782 VND
c. Lãi quá hạn còn lại chưa thanh toán : 14.054.833.333 VND

Ngày 23/4/2014 Ngân hàng TNHH một thành viên H5 chi nhánh Hà Nội đã gửi thư yêu cầu thanh toán đến Công ty T14, không thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi đúng theo lịch trình trả nợ.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thế chấp nêu trên, Ngân hàng đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn vì Hợp đồng thế chấp đúng pháp luật.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty T14trong vụ án này.

[4.2]. Bà Nguyễn Thị N4 có ý kiến:Vào năm 2012, tôi được Ngân hàng TNHH một thành viên H5 mở hạn mức 1 triệu đô la cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại Thái Bình Dương do tôi làm Chủ tịch HĐQT , Ngân hàng TNHH một thành viên H5 yêu cầu phải có đủ tài sản cho 1 triệu đô la thì mới giải ngân . Theo lời giới thiệu của người bạn làm ăn lâu năm là Bùi Kiên D2 (sinh năm 1979), tôi đồng ý nhận sang tên nhà đất ở địa chỉ tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, Quận T1, TP. Hà Nội đang thế chấp tại Ngân Hàng Quân Đội cho tôi.

Ngày 05/7/2012, tôi trả vào Ngân Hàng Quân Đội 08 tỷ đồng và ký treo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở (công chứng) đối với nhà đất ngay tại Ngân hàng này. Khi ký hợp đồng này, tôi không gặp bên

chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí D1 và ông Nguyễn Văn T4. Do tôi rất bận nên chỉ xin số điện thoại của ông T4 qua người quen là ông Kiên Dũng để gặp ông T4 .

Vì tôi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để có thêm tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng chứ không phải là nhận chuyển nhượng trên thực tế nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chưa bao giờ nhận bàn giao nhà đất này từ ông T4 , ông D1 và cũng không biết nhà đất này không phải của ông T4, ông D1

Khoảng tháng 7/2012, tôi có người quen giới thiệu anh T4 và nhờ tôi giúp anh T4 trả món nợ hơn 8 tỷ đồng quá hạn của ngân hàng M1, (8 tỷ sáu trăm bốn mươi triệu)

Tôi đã dùng tiền cá nhân trả vào ngân hàng M1 và rút quyển sổ mang tên anh T4 và anh D1 . Sau đó tôi mang tài sản của 2 anh thế chấp cho Ngân hàng TNHH một thành viên H5 để vay vốn kinh doanh với pháp nhân là Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8. Sau đó hàng tháng tôi vẫn trả lãi cho Ngân hàng TNHH một thành viên H5 . Đến tháng 6/2013, tôi và anh D1 , anh T4 đã làm giấy vay nợ 2 bên anh D1, anh T4 chốt số tiền nợ tôi tổng khoảng 10 tỷ (cả lãi).

Nay chúng tôi cùng nhau thống nhất: không yêu cầu tòa giải quyết số tiền tôi đã thanh toán cả nợ và lãi cho anh T4 và anh D1 (để rút sổ đỏ tại ngân hàng M1) chúng tôi sẽ tự giải quyết với nhau.

[4.3]. Tại bản tự khai ngày 06/06/2016, anh Lưu Đức Đ4 trình bày :

Tôi là chồng chị Phan Thị Thu H2. Năm 2009, vợ chồng tôi có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn. Để có tài đảm bảo cho ngân hàng, vợ tôi đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ vợ tôi và đề nghị bố mẹ vợ tôi ký ủy quyền cho vợ tôi tại Văn phòng Công chứng Đ4. Trong giấy ủy quyền có ngội dung ủy quyền cho vợ tôi được bán , cho thuê, vay tiền… mảnh đất tại : Tổ 2 phường N2, quận T1, Hà Nội , quận T1, Hà Nội.

Trong quá trình tiếp cận các ngân hàng để vay vốn, chúng tôi được bạn bè giới thiệu gặp anh Nguyễn Chí D1 và anh Nguyễn Văn T4. Hai anh này hứa đứng ra môi giới để chúng tôi có thể vay ngân hàng với khoản vay dự kiến 2 tỷ đồng.

Trong quá trình làm thủ tục vay vốn ngân hàng, anh D1 và anh T4 đã lấy đầy đủ thông tin các nhân của vợ tôi với lý do để làm hồ sơ vay và sau đó có đưa nhân viên ngân hàng đến thẩm định tài sản cho vay

Trong thời gian đó, cụ thể vào tháng 01/2010, vợ chồng tôi có nhu cầu cần dùng trước 600 triệu đồng, anh D1 và anh T4 đã đồng ý cho chúng tôi vay. Để được vay 600 triệu , anh T4 và anh D1 yêu cầu vợ chồng tôi phải có tài sản thế chấp. Vì vậy, khi vay 600 triệu đồng anh T4 và anh D1 yêu cầu chúng tôi phải kí hợp đồng Công chứng chuyển nhượng mảnh đất bố mẹ tôi đã ủy quyền cho vợ tôi nêu ở trên và chúng tôi phải chuyển bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho họ giữ .

Hai bên thống nhất hợp đồng công chứng không phải là chuyển nhượng thực tế mà chỉ có giá trị nhằm mục đích bảo lãnh khoản vay 600 triệu với thời hạn vay 6 tháng với lãy suất 2%. Hợp đồng vay tiền và hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản được hoàn tất vào ngày 14/01/2010 , trong đó hợp đồng công chứng có số

công chứng 000229/CDDCN, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng Công chứng V chứng nhận

Anh D1 và Anh T4 hứa hẹn thời gian làm thủ tục vay ngân hàng khoản 20 ngày, chi phí môi giới trả cho họ là 6% trên tổng món vay. Trong quá trình này tôi là người trực tiếp gặp và đàm phán về hình thức và chi phí cho món vay cũng như cung cấp các thông tin, hồ sơ cá nhân của vợ tôi cho 2 anh này. Khi thời hạn làm thủ tục và chờ đợi ngân hàng chấp thuận món vay đã bị kéo dài không như cam kết (quá 20 ngày , tôi đã trực tiếp đến gặp anh D1 và anh T4 yêu cầu trả tiền và hủy hợp đồng công chứng số 000229/CDDCN, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng Công chứng V chứng nhận , tuy nhiên 2 anh này tìm đủ lí do thoái thác. Quá trình đòi lại sổ đỏ của gia đình sau đó diễn ra đúng như trong bản tường trình của vợ tôi và tôi là người có mặt trong tất cả cuộc gặp gỡ, đàm phán với anh D1 , anh T4 và chị N4.

Tôi cam đoan những lời trên đây của tôi là đúng sự thật và tôi sẵn sang ra làm chứng để đối chất, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

[4.4]. Tại Bản tự khai ngày 15/3/2016, bà Hồ Minh H11 (là vợ ông Nguyễn Văn T4) trình bày: Khoảng tháng 12/2012, theo yêu cầu của chồng tôi (ông T4), tôi có đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng ủy quyền cho ông T4 chuyển nhượng nhà đất tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Nhà đất này, ông T4 và ông D1 đã được UBND quận T1 cấp " Sổ đỏ". Tại hợp đồng ủy quyền, tôi đã ủy quyền cho ông T4 được toàn quyền định đoạt nhà đất trên. Việc ông T4 đứng tên nhà đất, tôi không biết vì đây là công việc làm ăn riêng của ông T4. Tôi không liên quan và cũng không có quyền lợi gì về nhà đất này. Tôi cũng không sử dụng một khoản tiền nào liên quan đến nhà đất tôi ủy quyền cho ông T4. Tôi cũng không biết ông D1, ông T4 sử dụng nhà đất để làm gì. Vì vậy đề nghị Tòa án không triệu tập tôi đến Tòa án. Tôi không liên quan gì đến việc chuyển nhượng, mua bán nhà đất của ông T4, ông D1. Tôi đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải, đối chất, vắng mặt tại phiên tòa xét xử việc tranh chấp giữa các đương sự có tên trong thông báo thụ lý, thông báo hòa giải mà Tòa án đã giao cho tôi.

[4.5]Tại Bản tự khai ngày 15/3/2016, bà Nguyễn Thị Thu H10 (vợ ông Nguyễn Chí D1) trình bày: Vào khoảng tháng 12/2012, theo yêu cầu của chồng tôi(ông D1), tôi có đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng ủy quyền cho ông D1 chuyển nhượng nhà đất tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Nhà đất này, ông T4 và ông D1 đã được UBND quận T1 cấp " Sổ đỏ". Tại hợp đồng ủy quyền, tôi đã ủy quyền cho ông D1 được toàn quyền định đoạt nhà đất trên. Việc ông D1 đứng tên nhà đất, tôi không biết vì đây là công việc làm ăn riêng của ông D1. Tôi không liên quan và cũng không có quyền lợi gì về nhà đất này. Tôi cũng không sử dụng một khoản tiền nào liên quan đến nhà đất tôi ủy quyền cho ông D1. Tôi cũng không biết ông D1, ông T4 sử dụng nhà đất để làm gì. Vì vậy đề nghị Tòa án không triệu tập tôi đến Tòa án. Tôi không liên quan gì đến việc chuyển nhượng, mua bán nhà đất của ông T4, ông D1. Tôi đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải, đối chất, vắng mặt tại phiên tòa xét xử việc tranh chấp giữa các đương sự có tên trong thông báo thụ lý, thông báo hòa giải mà Tòa án đã giao cho tôi.

[4.6]. Các anh Phan Nam H9, Phan Như H8 thống nhất trình bày: Các anh là con ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N, được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu. Do điều kiện công việc các anh không thể tham gia những buổi làm việc tại Tòa án, không thể tham gia phiên tòa . Các anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Các anh đồng ý với mọi quan điểm và quyết định của các nguyên đơn là ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N, chị Phan Thị Thu H2.

[4.7]. Ủy ban nhân dân quận T1 có ý kiến: nguồn gốc thửa đất số 49, tờ bản đồ F48a-104-19, tại tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở số 10111010715 ngày 02/5/2001 đứng tên ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N. Diện tích đất 180m^2, có nhà ở bê tông 02 tầng.

Ngày 14/01/2010, bà Phan Thị Thu H2 đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 08.0002 lập tại Văn phòng Công chứng Đ4, thành phố Hà Nội, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 000229/CĐCN lập tại Văn phòng Công chứng V, thành phố Hà Nội.

Ngày 08/02/2012, UBND quận T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 612743 cho ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4.

Ngày 05/7/2012, ông Nguyễn Chí D1 và ông Nguyễn Văn T4 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị N4 theo Hợp đồng số 519/2012. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng B.

Ngày 16/7/2012, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận T1 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị N4.

Ngày 19/7/2012, bà Nguyễn Thị N4 đăng ký thế chấp cho Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8 với Ngân hàng TNHH một thành viên H5(Việt Nam), chi nhánh Hà Nội(Hợp đồng thế chấp số 2249 ngày 19/7/2012). Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T1.

[4.7]. Văn phòng Công chứng B – ông Nguyễn Đăng C2 trưởng văn phòng công chứng) có ý kiến: Theo Điều 94 bộ luật dân sự 2015 thì ông Nguyễn Văn T4 và ông Nguyễn Chí D1 đủ điều kiện tham gia giao kết hợp đồng. Theo điều 40,41,42 luật công chứng 2014 thì tất cả các đối tượng tham gia giao kết hợp đồng 519/2012 đều đúng quy định của pháp luật .

Hồ sơ công chứng sao từ hồ sơ gốc 519/2012 do công chứng viên Phạm Tiên P2 tiếp nhận gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện tham gia giao dịch
- Sổ hộ khẩu + CMND + giấy kết hôn của tất cả đối tượng tham gia hợp đồng theo quy định pháp luật
- Phiếu yêu cầu công chứng của người tham gia chuyển dịch quyền sử dụng đất

Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 27/4/+ 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận H đã xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, về việc: yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, được ký kết giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4; ký kết giữa bà Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010; Yêu cầu hủy đăng ký biến động, sang tên bà Nguyễn Thị N4 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội của Văn phòng đăng ký nhà đất quận T1 ngày 16/7/2012.

[1.1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Số công chứng: 000229/CĐCN2010; quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng V ngày ngày 14/01/2010, giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 vô hiệu do giả tạo.

[1.2]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, Số công chứng: 519/2012; quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng B ngày 05/7/2012, giữa ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 với bà Nguyễn Thị N4 vô hiệu do giả tạo.

[1.3]. Việc xử lý hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vô hiệu giữa chị H2 với ông D1, ông T4; giữa bà N4 với ông D1, ông T4 sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm; Khi có tranh chấp hợp đồng vay nợ giữa bà Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4.

[2]. Bác yêu cầu của các nguyên đơn đối với các yêu cầu sau: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010; Yêu cầu hủy quyết định sang tên bà Nguyễn Thị N4 thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội của Văn phòng đăng ký nhà đất quận T1 ngày 16/7/2012; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số VHN07120565/LH1 lập ngày 19/7/2012 giữa Ngân hàng TNHH một thành viên H5- Chi nhánh Hà Nội với bên thế chấp bà Nguyễn Thị N4 vô hiệu.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N và chị Phan Thị Thu H2 kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N và chị Phan Thị Thu H2 giữ kháng cáo. Đề nghị căn cứ hiện trạng nhà đất thế chấp, Trích đo địa chính thửa đất, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129, Điều 133, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; hướng dẫn tại phần 4, mục IV Công văn số 02 ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử: Xác định bà N4 không phải là chủ sở hữu nên không có quyền thế chấp tài sản. Ngân hàng TNHH một thành viên H5 khi thực hiện thủ tục thế chấp tài sản không xác định người chủ sở hữu, xác định không chính xác diện tích nhà đất thế chấp. Vì vậy hợp đồng thế

chấp không ngay tình. Đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Về xử lý các hợp đồng vô hiệu: đề nghị giải quyết trong vụ án khác nếu có. Yêu cầu:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743 đã đăng ký tại sang tên tại Văn phòng đăng ký nhà đất quận T1 số 274 ngày 16/7/2012 cho bà Nguyễn Thị N4.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số VHN07120565/LH1 lập ngày 19/7/2012 giữa Ngân hàng TNHH một thành viên H5- Chi nhánh Hà Nội với bên thế chấp bà Nguyễn Thị N4 vô hiệu.

- Yêu cầu UBND quận T1 cấp lại giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội cho ông T, bà N.

Ngoài ra, Tòa án còn tiến hành lấy ý kiến của Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội:

Theo đó, Phòng Công chứng số 7 cung cấp thông tin: Phòng Công chứng số 7 đã tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp số 2249, quyển số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 giữa Ngân hàng TNHH một thành viên H5 với bà Nguyễn Thị N4, bên vay là Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8. Quá trình thực hiện thủ tục công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Phòng Công chứng số 7 không có ý kiến gì về nội dung vụ án và xin phép vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên xét xử của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán , Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hương chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Ngân hàng TNHH một thành viên H5 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TNHH một thành viên H5 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 409, Điều 410 , khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; hướng dẫn tại công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để xác định giao dịch thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị N4 với HSBC là ngay tình và được công nhận có hiệu lực thi hành.

Việc ký kết hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, đã được công chứng, đăng ký thế chấp. Vì vậy xác định hợp đồng thế chấp hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N (do người đại diện theo ủy quyền là chị Phan Thị Thu H1) và chị Phan Thị Thu H2 nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được coi là hợp lệ về hình thức.

[2] Theo đơn khởi kiện và các lời khai ban đầu, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Hủy bỏ các giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, (Nay là số 7, ngõ 2 phố Nhân Hòa, phường Nhân Chính, quận T1, Hà Nội) ký kết giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4;
- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất(viết tắt là GCN) số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010.
- Ngày 01/10/2017, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng giữa ông D1, ông T4 với bà Nguyễn Thị N4;
- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Nguyễn Thị N4;
- Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà N4 với Ngân hàng TNHH một thành viên H5.

Lý do nguyên đơn yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng là vì việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng để che dấu các hợp đồng vay tiền giữa các bên, thực chất không có việc chuyển nhượng nhà đất thật.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, giao dịch. Cấp sơ thẩm căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng là Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để xem xét tính hợp pháp của từng hợp đồng chuyển nhượng, giao dịch thế chấp tài sản là đúng.

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là“ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án có 02 bị đơn, ông D1 có địa chỉ tại quận H, thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai các đương sự, xác định:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất , Số công chứng: 000229/CĐCN2010; quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng V ngày ngày 14/01/2010, giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4:

Theo hợp đồng, chị H2 căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 08.0002 ngày 15/12/2008, có nội dung: ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội ủy quyền cho chị H2 toàn quyền định đoạt thửa đất. Vì vậy chị đứng tên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho cho ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4. Về hình thức và nội dung của Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đúng quy định của pháp luật, các bên ký kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị ép buộc. Ngày 08/02/2012, UBND quận T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy chứng nhận) số BA 612743 cho ông Nguyễn Chí D1 và ông Nguyễn Văn T4.

Nhưng xét, tại Giấy biên nhận tiền đề ngày 10/01/2010; Hợp đồng vay tiền đề ngày 14/01/2010, thể hiện ông T4, ông D1 cho chị H2 vay 600 triệu đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản tiền vay. Tại Biên bản thỏa thuận đề ngày 19/7/2013, về việc thanh lý hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Chí D1 và ông Nguyễn Văn T4 với bà Phan Thị Thu H2. Nội dung văn bản thể hiện ông D1, ông T4 xác nhận chị H2 đã trả xong số tiền vay. Ông D1, ông T4 cam kết đến ngày 19/7/2014 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H2.

Các lời khai của ông T4, ông D1 đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để che dấu hợp đồng vay tiền. Thực tế các bên không bàn giao tiền mua bán đất, không bàn giao diện tích đất.

Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Số công chứng: 000229/CĐCN2010; quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng V ngày ngày 14/01/2010, giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 vô hiệu do giả tạo là phù hợp.

Chị H2, bà N, ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Việc vay nợ giữa ông T4 với ông D1 không liên quan đến vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3.2] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở ký kết ngày 05/7/2012 giữa ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 với bà Nguyễn Thị N4 lập tại Văn phòng Công chứng B(Số công chứng: 519/2012; quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐCN): Lời khai của bà N4, ông D1, ông T4 đều xác nhận hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà N4 đã đưa số tiền hơn 08 tỷ đồng vào Ngân hàng TMCP Quân đội để lấy Giấy chứng nhận thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội. Thời điểm này, thửa đất đã đứng tên chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất là ông D1, ông T4. Vì vậy, sau khi lấy Giấy chứng nhận ra khỏi ngân hàng, hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận đứng tên ông D1, ông T4.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N4 không biết thửa đất thực tế đang do gia đình ông T sử dụng. Giữa bà N4 với ông D1, ông T4 không giao nhận tiền chuyển nhượng, không giao nhận nhà đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Tại tài liệu Giấy xác nhận công nợ ngày 19/7/2013 thể hiện: ông

D1 và ông T4 xác nhận nợ bà N4 số tiền 8.640.000.000đ, số tiền này là số tiền bà N4 trả nợ thay cho ông D1, ông T4, đưa vào ngân hàng để tất toán khoản nợ của ông D1, ông T4, lấy GCN từ ngân hàng ra và lập hợp đồng chuyển nhượng. Các bên cam kết khi ông D1, ông T4 trả hết nợ cho bà N4 thì bà N4 phải đi làm thủ tục sang tên cho bên thứ ba do ông D1, ông T4 chỉ định. Nội dung văn bản này thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội giữa ông D1, ông T4 với bà N4 cũng vô hiệu do giả tạo.

Từ những nhận định nêu trên, bản án sơ thẩm Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, Số công chứng: 519/2012; quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng B ngày 05/7/2012, giữa ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 với bà Nguyễn Thị N4 vô hiệu do giả tạo là có cơ sở.

Bà N4, ông T4, ông D1 không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Các đương sự không kháng cáo nội dung nêu trên.

Tại khoản 2, Mục II, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao có nêu: *"... khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án..."*

Như vậy, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 với bà Nguyễn Thị N4 được xác định là giao dịch dân sự vô hiệu thì ông T, bà N có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số VHN07120565/LH1 - số công chứng 2249, quyển số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng TNHH một thành viên H5 với Bên thế chấp bà Nguyễn Thị N4, bên vay Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8.

Về nội dung hợp đồng thế chấp: bà Nguyễn Thị N4 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng

số 7 – TP Hà Nội và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T1 ngày 19/7/2012.

Ngân hàng TNHH một thành viên H5 cho rằng: Quá trình làm thủ tục xác định giá trị tài sản thế chấp, Công ty định giá tài sản do Ngân hàng TNHH một thành viên H5 chỉ định đã đến nhà ông T, bà N để làm thủ tục định giá tài sản thế chấp, có ảnh chụp bất động sản. Vì vậy, giao dịch thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TNHH một thành viên H5 với bà N4 là ngay tình, căn cứ khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thế chấp là không có căn cứ và đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Theo Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001, Khoản 1 Điều 15 quy định về Thẩm định và quyết định cho vay như sau: *"Tổ chức tính dụng xây dựng quy trình xét duyệt cho vay theo nguyên tắc bảo đảm tính độc lập và phân định rõ ràng trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay"*.

Việc thẩm định tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Tổ 2 phường N2, quận T1, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 612743 được HSBC chỉ định Công ty TNHH Savills Việt Nam thực hiện. Từ hồ sơ do Savills cung cấp, HSBC mới cho Công ty T14vay tiền.

Báo cáo thẩm định giá bất động sản ngày 08/6/2012 của Savills có nhiều điểm không đúng với hiện trạng và thực tế sử dụng đất, cụ thể là:

- Thông tin chi tiết về quyền sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH00051 ngày 8/2/2010. Thực tế: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có số BA 612743, số CH00051 là số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về người đang quản lý, sử dụng trực tiếp trên đất: Tại thời điểm ngày 08/6/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4. Nhưng ông D1 và ông Thiệu chưa bao giờ ở Tổ 2 phường N2, quận T1, Hà Nội. Bà N4 sau khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng cũng chưa bao giờ nhận bàn giao hay quản lý sử dụng đất. Ngân hàng không biết hiện ai đang quản lý sử dụng. Tại đó chỉ có ông Phan Văn Tinh và bà Nguyễn Thị An N vẫn đang sinh sống ổn định.

- Về hiện trạng tài sản: Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BA 612743, nhà ở được ghi nhận là 02 tầng, diện tích sàn 120m2. Báo cáo thẩm định của Savills cũng ghi diện tích nhà khoảng 120m2. Tuy nhiên tại thời điểm Savills thẩm định, đây là căn nhà 03 tầng, diện tích khoảng 150m2. Ngoài ra còn có 9 phòng trọ xây dựng từ năm 2002 đến 2010, 4 phòng trọ xây dựng từ năm 2005 đến 2018 (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do TAND quận H lập ngày 22/4/2022 tại Bút lục số 633-635)

Những ghi nhận không phù hợp với hiện trạng tài sản trong Báo cáo thẩm định giá bất động sản của Savills ngày 08/6/2012 dẫn đến Hợp đồng thế chấp có những điều khoản không chính xác, đó là:

"Điều 10. Cam kết của các bên

10.1 Cam kết của các bên

10.1.2 Tài sản có kích thước, cấu trúc, hiện trạng được mô tả như giấy tờ chứng minh về tài sản đã ghi nhận.

10.1.3 Tính đến thời điểm công chứng các bên đã kiểm tra kỹ về đối tượng giao dịch là đang tồn tại và không có thay đổi so với giấy tờ chứng minh về tài sản (đối với tài sản phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, sử dụng).

10.2 Bên B (Nguyên) cam kết và khẳng định rằng:

10.2.1. Tất cả tài sản mà Bên B thế chấp không bị tranh chấp…

10.3. Bên A (HSBC) cam kết và khẳng định rằng:

10.3.3. Bên A đã xem xét và biết rõ tình trạng pháp lý cũng như quy hoạch đối với TSTC."

Như vậy HSBC chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên cho vay được quy định tại Điều 21 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 (Sửa đổi bổ sung bởi Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005). Cụ thể:

"Điều 21. Kiểm tra, giám sát vốn vay

1. Tổ chức tín dụng có trách nhiệm và có quyền kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng.

2. Tổ chức tín dụng xây dựng quy trình và thực hiện kiểm tra., giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng phù hợp với đặc điểm hoạt động của tổ chức tín dụng và tính chất của khoản vay, nhằm bảo đảm hiệu quả và khả năng thu hồi vốn vay; gửi quy trình kiểm tra giám sát vốn vay của khách hàng cho Thanh tra Ngân hàng Nhà nước".

Ngân hàng TNHH một thành viên H5 không chứng minh được khi cho vay và nhận thế chấp đã thông báo cho ông Ninh, bà Tỉnh. Không chứng minh được khi thẩm định giá có mặt người đang quản lý sử dụng đất là ông T, bà N.

Từ các phân tích nêu trên, HĐXX xác định HSBC không ngay tình trong giao dịch thế chấp tài sản giữa HSBC với bà N4.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 để xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật là không phù hợp. Bởi lẽ Khoản 1 Điều 10 quy định: *"Giao dịch bảo đảm được gia kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ các trường hợp sau đây…"*. Trong khi đó như đã phân tích ở trên, HSBC không phải là người ngay tình. Do vậy Hợp đồng thế chấp số VHN 07 120565/LH1 ngày 19/7/2012 không thuộc trường hợp "Giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp".

Ngân hàng TNHH một thành viên H5 đề nghị áp dụng Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và Mục II.1 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 để xác định HSBC là người thứ ba ngay tình, từ đó tuyên bố Hợp đồng thế chấp số VHN 07 120454/LH1 ngày 19/7/2012 có hiệu lực pháp luật là không phù hợp với quy định của pháp luật..

Về việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu**:** Bản án sơ thẩm xác định Ngân hàng TNHH một thành viên H5 không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh

chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8. Nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Việc xử lý hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vô hiệu giữa chị H2 với ông D1, ông T4; giữa bà N4 với ông D1, ông T4 liên quan đến việc ông D1, ông T4 trả nợ bà N4, Công ty T14trả nợ Ngân hàng TNHH một thành viên H5, hoàn trả GCN, xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TNHH một thành viên H5) sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác, khi có tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm; tranh chấp giữa các đương sự về việc vay nợ.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn ông Phan Văn T, sinh năm 1947, bà Nguyễn Thị An N, sinh năm 1950 là Người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Chí D1, bà Nguyễn Thị N4 mỗi người phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chị Phan Thị Thu H2 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Điều 48 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; khoản 1 Mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N và chị Phan Thị Thu H2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 27/4/+ 09/5/2022 của Tòa án nhân dân quận H và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, về việc: yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội, được ký kết giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4; ký kết giữa bà Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010; Yêu cầu hủy đăng ký biến động, sang tên bà Nguyễn Thị N4 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội của Văn phòng đăng ký nhà đất quận T1 ngày 16/7/2012.

[2]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Số công chứng: 000229/CĐCN2010; quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng V ngày ngày 14/01/2010, giữa chị Phan Thị Thu H2 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 vô hiệu do giả tạo.

[3]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, Số công chứng: 519/2012; quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng B ngày 05/7/2012 , giữa ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4 với bà Nguyễn Thị N4 vô hiệu do giả tạo.

[4]. Việc xử lý hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vô hiệu giữa chị H2 với ông D1, ông T4; giữa bà N4 với ông D1, ông T4 sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm; Khi có tranh chấp hợp đồng vay nợ giữa bà Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Chí D1, ông Nguyễn Văn T4.

[5]. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số VHN07120565/LH1 - số công chứng 2249, quyển số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng TNHH MTV HSBC (VIỆT NAM) với Bên thế chấp bà Nguyễn Thị N4, bên vay Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại T8 lập tại Phòng Công chứng số 7 vô hiệu.

Đối với ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ; Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được giao, được chia theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật

Khi có yêu cầu: Ngân hàng TNHH một thành viên H5 - Người đang quản lý có quyền, nghĩa vụ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612743, do UBND quận T1 cấp cho ông Nguyễn Chí D1, Nguyễn Văn T4 ngày 08/02/2010; đăng ký biến động, sang tên bà Nguyễn Thị N4 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số F48a-104-19, tổ 2, phường N2, quận T1, Hà Nội của Văn phòng đăng ký nhà đất quận T1 ngày 16/7/2012 cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Luật thi hành án dân sự năm 2014 và quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa 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, 7 và 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.

[6] Về án phí:

[6.1] Ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Chí D1, bà Nguyễn Thị N4 mỗi người phải chịu 200.000đ(hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chị Phan Thị Thu H2 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

[6.2]. Ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị An N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phan Văn T 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/00292 ngày 25/4/2016 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0012492 ngày 19/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận H. Trả lại cho bà Nguyễn Thị An N 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0012493 ngày 19/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.

Hoàn trả chị Phan Thị Thu H2 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0012488 ngày 19/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

T/M Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Vũ Toàn Giang

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
-Lưu hồ sơ.