

Bản án số: 184/2023/DS-PT

Ngày: 24/4/2023

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
hợp đồng chuyển nhượng*

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: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

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

Ngày 24 tháng 4 năm 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 629/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2023/QĐPT-HPT ngày 11/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Dũng, Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn Tuấn, Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch (Theo Giấy ủy quyền số 331/UQ-VCB-PC ngày 28/9/2021).

Ông Hồ Văn Tuấn ủy quyền lại cho bà Đinh Phương Thu Hà, Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Sở giao dịch (Theo Giấy ủy quyền số 47/UQ-SGD-QLNS ngày 18/2/2022) và ông Phạm Việt Phương, Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ 1 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Sở giao dịch (Theo Giấy ủy quyền số 334/UQ-SGD-QLNS ngày 28/9/2021)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, sinh năm 1989.

Trú tại: Số 12 ngách 29 phố Trung Hòa, phường Đình Bảng, thị trấn Từ Sơn, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị Thanh Nga, sinh năm 1982.

Trú tại: Số 6 ngõ 117 Nguyễn Thị Định, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 8/7/2022 tại Văn

phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp. Địa chỉ: Số 369 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội).

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

- Ông Lê Đình Dũng, sinh năm 1967.
- Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền, sinh năm 1982.
- Cháu Lê Đình Tuấn, sinh năm 2002.
- Cháu Lê Đình Trung, sinh năm 2005

(Cháu Tuấn, cháu Trung là con ông Dũng bà Tuyền nên do ông Dũng bà Tuyền là đại diện theo pháp luật)

- Ông Lê Đình Đông, sinh năm 1972.
- Bà Nguyễn Thị Hậu, sinh năm 1973.
- Cháu Lê Minh Hạnh, sinh năm 2000.
- Cháu Lê Đức Đạt, sinh năm 2008.

(Cháu Hạnh, cháu Đạt là con ông Đông bà Hậu nên do ông Đông bà Hậu là đại diện theo pháp luật)

Cùng trú tại: Số 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn Sau, sinh năm 1968.
- Bà Vũ Thị Thanh Hương, sinh năm 1970.
- Anh Nguyễn Anh Tú, sinh năm 1990.
- Chị Nguyễn Thị Hương Thảo, sinh năm 1993 (chết năm 2022)
- Cháu Nguyễn Tiến Cường, sinh năm 2004.

(Cháu Cường là con ông Sau bà Hương nên do ông Sau bà Hương là đại diện theo pháp luật)

Cùng trú tại: Thửa đất số 109(3)-1 tờ bản đồ số 40 thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

- Văn phòng công chứng Lạc Việt.

Trụ sở: Số 40 Văn Cao, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh, Trưởng Văn phòng.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền là bị đơn; ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam và bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ký 02 Hợp đồng tín dụng gồm:

HĐTD 1: Số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015

Với số tiền vay: 1.800.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất. Thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay 8,75%/năm trong 3 năm đầu tiên, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Ngày chuyển nợ quá hạn: 06/3/2017.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI203725 ngày 10/9/2007, sổ vào sổ 946/QĐUB do UBND

huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 72/2015/HĐTC. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại VP đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm Hà Nội ngày 10/01/2015.

HĐTD 2: Số 15/KHTN-BDS-MN /0075 ngày 26/01/2015

- Với số tiền vay 1.900.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất. Thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay 8,75%/năm trong 3 năm đầu tiên, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Ngày chuyển nợ quá hạn: 02/02/2017

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 08/01/2015. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại VP đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm Hà Nội ngày 27/01/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hiền không thực hiện trả nợ như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo cho bà Hiền nhưng bà Hiền không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 25/7/2022, bà Thanh Hiền còn nợ như sau:

HĐTD Số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 nợ gốc 1.600.000.000 đồng; lãi trong hạn 971.801.063 đồng; lãi quá hạn 50.065.867 đồng. Tổng cộng: 2.621.866.930 đồng.

HĐTD Số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 nợ gốc: 1.689.905.948 đồng; lãi trong hạn 906.687.153 đồng; lãi quá hạn 48.621.854 đồng. Tổng cộng: 2.645.214.955 đồng.

Tổng của hai khoản là: **5.267.081.885 đồng.**

Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam đề nghị Tòa án:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải thanh toán đủ gốc, lãi theo hai hợp đồng tín dụng nói trên.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của hai khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng 1 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI203725 ngày 10/9/2007, sổ vào sổ 946/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp

đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 72/2015/HĐTC.

Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng số 2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, số vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 26/01/2015.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hiền đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hiền vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Hiền trình bày:** Giữa bà và Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam ký 02 Hợp đồng tín dụng gồm:

HĐTD 1: Ngày 08/01/2015 bà có ký hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 với số tiền 1.800.000.000 đồng vay cá nhân bà (không có đăng ký kinh doanh). Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là nhà đất tại số 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội bà có ký hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/002 ngày 08/1/2015.

HĐTD 2: Ngày 26/01/2015 bà có ký hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN /0075 với số tiền 1.900.000.000 đồng vay cá nhân bà (không có đăng ký kinh doanh). Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là nhà đất tại thôn Khoan tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội, bà có ký hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/1/2015.

Bà xác nhận về khoản vay gốc và lãi của 02 HĐTD nói trên mà Ngân hàng đưa ra không thắc mắc gì.

Đối với 02 tài sản bảo đảm là nhà đất tại 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội và là nhà đất tại thôn Khoan tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội, đều đã được sang tên chuyển nhượng cho bà và bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hợp lệ. Quá trình chuyển nhượng cho bà các chủ sở hữu tại 2 nhà đất đều tự nguyện ký và bà có nói rõ là hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể trong các giấy vay tiền ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Thanh Hương đều viết cam kết vay tiền và đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà với mục đích vay vốn ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện bà cũng có thiện chí trả nợ mặc dù hiện tại bà cũng gặp khó khăn trong công việc. Bà đề nghị như sau:

- Được trả gốc của 2 khoản vay và đề nghị Ngân hàng miễn khoản lãi phát sinh và lãi trong hạn.

- Bà xin tắt toán khoản vay tại thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội đến hết Quý I/2021, để rút sổ đỏ về.

- Đối với khoản vay tại 300 Hà Huy Tập, bà vẫn giữ ý kiến như trên là đề nghị trả gốc và lãi quá hạn (xin miễn toàn bộ lãi phạt và lãi trong hạn).

- Trường hợp bà không thanh toán được như cam kết nêu trên thì bà đồng ý để Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp đối với 02 nhà đất nói trên.

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

Ông Lê Đình Dũng trình bày: Ông là anh trai của ông Lê Đình Đông, gia đình ông hiện ở tầng 2 của lớp nhà ngoài và lớp nhà giữa của số nhà 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Gia đình ông Lê Đình Đông và vợ Nguyễn Thị Hậu cùng 2 con ở lớp nhà trong của số nhà.

Lúc đầu ông chỉ biết chị Nguyễn Thị Hiền nhà ở Thượng Thanh, Long Biên nên vợ chồng ông có vay tiền của chị Nguyễn Thị Hiền 200.000.000 đồng để chữa bệnh và chị Nguyễn Thị Hiền có đưa ông đến Văn phòng Công chứng ở đường Văn Cao. Tại đây ông có ký vào các giấy tờ mà chị Nguyễn Thị Hiền đưa và có người của bên công chứng chứng kiến, chị Nguyễn Thị Hiền bảo ông viết gì ký gì thì ông ký chứ ông không biết nội dung của văn bản giấy tờ vì mắt ông kém. Việc vay tiền có trả lãi, lần đầu trả cho chị Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh là 22.000.000 đồng, lần sau thì ông thấy chị Nguyễn Thị Thanh Hiền ở Đình Bảng, Bắc Ninh đến đòi tiền lãi và vợ chồng trả 10.000.000 đồng và chị Nguyễn Thị Thanh Hiền có nói là giấy tờ nhà ông đứng tên chị Thanh Hiền nên ông trả tiền lãi cho chị Thanh Hiền, không trả cho chị Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh nữa. Ông mới trả 2 lần thì sau đây có người của Ngân hàng đến nói là nhà của ông đã bị chị Nguyễn Thị Thanh Hiền thế chấp cho Ngân hàng rồi.

Nguồn gốc nhà 300 Hà Huy Tập là của bố mẹ ông để lại, chia cho 2 anh em là ông và ông Đông, chia theo chiều dọc đất. Ông bà cho ông theo số đo là 56m², cho ông Đông là 64m², nhà ông sở hữu diện tích đất phía tay trái, ông Đông sở hữu phần diện tích phía tay phải từ đường Hà Huy Tập nhìn vào. Hai nhà đã được cấp sổ đỏ và đứng tên mình ông và ông Đông.

Sau khi được cấp sổ đỏ khoảng 01 năm thì hai nhà có thỏa thuận, do mặt tiền nhà hẹp có 4,4m nếu chia dọc theo sổ đỏ để ở thì ở rất bất tiện trong sinh hoạt do vậy gia đình ông và gia đình ông Đông đã thỏa thuận tự chia ra để sử dụng. Cụ thể như sau:

Nhà ông ở tầng 2 của phòng mặt tiền và lớp giữa và sân của thửa đất ông không đo diện tích cụ thể, còn nhà ông Đông ở lớp nhà phía trong cùng của thửa đất diện tích là 30m², xây 3 tầng 1 tum năm 2008.

Quá trình ở từ khi tự phân chia vợ chồng ông có lợp mái proximang để chống nóng, làm trần gỗ ở tầng 2, mái tôn otsnam ở sân giữa, cửa kính để lắp điều hòa phòng ngoài mặt tiền. Tổng hết khoảng 70.000.000 đồng đến nay khấu hao đi thì cũng không đáng kể, ông sẽ thỏa thuận với Ngân hàng chứ ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện gia đình ông có hộ khẩu và ăn ở sinh hoạt tại đây nhà ông gồm 2 vợ chồng ông (vợ Nguyễn Thị Kim Tuyến và 2 con, con lớn là Lê Đình Tuấn, sinh năm 2002; con trai Lê Đình Trung, sinh năm 2005).

Diện tích cửa hàng mặt đường Hà Huy Tập được chia đôi theo chiều dọc, nhà ông ½ bên tay trái, nhà ông Đông ½ bên tay phải, nhưng các ông thỏa thuận để ông sử dụng cả cửa hàng để bán hàng ăn và hàng tháng ông có

trách nhiệm trả cho ông Đông 2 triệu đồng coi như tiền thuê ½ diện tích mặt tiền của vợ chồng ông Đông bà Hậu được chia.

Sau khi vay tiền, ông thấy có một số người đến nhà ông để xem nhà, ông không biết họ là những ai.

Ông xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đúng là chữ ký, chữ viết của ông, ông không thắc mắc gì và cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Nay ông được biết chị Nguyễn Thị Thanh Hiền đã sang tên sổ đỏ và thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, thì ông có nguyện vọng tòa án tạo điều kiện cho ông về thời gian khoảng 3-4 tháng để Luật sư tìm hiểu chứng cứ tố cáo chị Nguyễn Thị Thanh Hiền ra cơ quan công an. Thực tế thì ông bị lừa nhưng ông cũng không có tài liệu nào chứng minh để nộp cho Tòa án.

Nếu chị Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả nợ được cho Ngân hàng thì ông sẽ thỏa thuận với Ngân hàng để giữ lại nhà. Trường hợp các bên không thực hiện được việc trả nợ thì ông cũng không đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản, vì ông bị lừa, tiền vợ chồng ông không được cầm. Ông đề nghị Tòa án xét xử vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến trình bày: Do có người giới thiệu với chị Nguyễn Thị Thanh Hiền và vợ chồng bà đang có nhu cầu vay tiền để chữa bệnh cho ông Dũng nên vợ chồng bà có vay 200 triệu đồng và chị Hiền có đưa số tiền này tại quán café; chị Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh là người giới thiệu chị Nguyễn Thị Thanh Hiền đã đưa một bộ giấy tờ và nói ký tên vào để làm thủ tục vay tiền, ông Dũng mắt kém không đọc và có ký tên.

Sau khi Ngân hàng có thông báo về nhà thì vợ chồng bà mới biết là ông Dũng đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng nhà đất tại 300 Hà Huy Tập. Sau khi biết bị lừa vợ chồng bà gặp chị Thanh Hiền để đòi sổ đỏ về thì chị Hiền nói đã cầm sổ cho Ngân hàng vay tiền, muốn rút sổ về thì phải trả tiền cho Ngân hàng và phải trả lãi cho chị Thanh Hiền thì chị Hiền sẽ lấy sổ về, khi biết sổ đỏ đang cầm ở Ngân hàng thì vợ chồng bà không trả cho chị Hiền khoản nào nữa.

Nguồn gốc nhà 300 Hà Huy Tập là của bố mẹ ông Dũng cho riêng ông Dũng và đã được cấp sổ đỏ đứng tên ông Dũng. Khi chị Thanh Hiền sang tên sổ đỏ nhà thì vợ chồng bà không biết. Tại đây hiện có 2 hộ đang sinh sống là gia đình bà và gia đình ông Lê Đình Đông (anh trai ông Dũng), bố mẹ ông Dũng cho riêng ông Dũng và ông Đông (cả 2 ông đều đứng tên sổ đỏ phần được cho). Phần mặt tiền của hàng 2 anh em để thông không ngăn chia, hiện gia đình bà đang bán cơm bình dân, nhà có chiều rộng mặt tiền là 2,2m, chia dọc nhà. Tuy nhiên để thuận lợi cho việc sinh hoạt thì 2 anh em tự phân chia để xây. Phần cửa hàng mặt tiền 1 tầng nguyên thủy, tiếp đến phòng trong cửa hàng thì gia đình bà xây 3 tầng và sinh hoạt tại đây, phía sau nhà thì gia đình ông Đông xây 4 tầng và sinh hoạt ăn ở tại đây.

Nay Ngân hàng khởi kiện chị Nguyễn Thị Thanh Hiền về vay tín dụng thì nguyện vọng của vợ chồng bà là mong muốn kết hợp cùng với chị Hiền trả tiền cho Ngân hàng để sau khi trả hết nợ thì rút sổ đỏ về.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hậu trình bày: Chồng bà là Lê Đình Đông là em trai ông Lê Đình Dũng, gia đình bà

hiện ở lớp nhà trong của sổ nhà 300 Hà Huy Tập, thị Trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Trước đây ông Dũng vay tiền của chị Nguyễn Thị Thanh Hiền như thế nào thì vợ chồng bà không biết, ông Dũng cũng không nói gì với vợ chồng bà.

Nguồn gốc nhà 300 Hà Huy Tập là của bố mẹ chồng bà để lại, chia cho 2 anh em là ông Dũng và chồng bà là Đông theo chiều dọc đất. Ông bà cho chồng bà theo sổ đỏ là 64m², cho ông Dũng là 56m², nhà bà sở hữu diện tích đất phía tay phải từ đường Hà Huy Tập nhìn vào, nhà ông Dũng phía tay trái từ đường Hà Huy Tập nhìn vào. Hai nhà đã được cấp sổ đỏ và đứng tên mình ông Dũng và mình ông Đông. Sau khi được cấp sổ đỏ khoảng 01 năm thì hai nhà có thỏa thuận, do mặt tiền nhà hẹp có 4,4m nếu chia dọc theo sổ đỏ để ở thì ở rất bất tiện trong sinh hoạt do vậy gia đình bà và gia đình ông Dũng đã thỏa thuận tự chia ra để sử dụng. Cụ thể như sau:

Nhà bà ở lớp trong cùng của thửa đất diện tích là 30m², xây 3 tầng 1 tum năm 2008, mỗi tầng 1 phòng và 1 vệ sinh. Tầng 1 là phòng khách, bếp và vệ sinh. Tầng 2 có 1 phòng ngủ và 1 vệ sinh, tầng 3 có 1 phòng ngủ, 1 phòng kho, trên tum làm phòng thờ. Trên tầng tum có 1 sân phơi lợp mái tôn otsnam.

Hiện gia đình bà có hộ khẩu và ăn ở sinh hoạt tại đây, nhà tôi gồm 2 vợ chồng bà và 2 con, con lớn là Lê Minh Hạnh, sinh năm 2000, con trai là Lê Đức Đạt, sinh năm 2008.

Tiếp theo là sân thì thuộc phần nhà ông Dũng sử dụng, vợ chồng ông Dũng hiện ở tầng 2 của nhà cũ của bố mẹ trên diện tích cửa hàng. Diện tích cửa hàng mặt đường Hà Huy Tập được chia đôi theo chiều dọc, nhà bà ½ bên tay phải, nhà ông Dũng ½ bên tay trái, nhưng hai gia đình thỏa thuận để ông Dũng sử dụng cả cửa hàng để bán hàng ăn và hàng tháng ông Dũng có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà 2 triệu đồng coi như tiền thuê ½ diện tích mặt tiền của vợ chồng bà được chia.

Cách đây khoảng 3 năm bà thấy Ngân hàng và cả người ở Ủy ban đến xem nhà và nói nhà này đã bị đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Sau khi thấy như vậy vợ chồng bà có hỏi ông Dũng tại sao thì ông Dũng vẫn giấu và nói sổ đỏ anh vẫn đang cầm nên vợ chồng bà yên tâm.

Nay được biết chị Nguyễn Thị Thanh Hiền đã sang tên sổ đỏ và thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, thì về quan điểm của bà là ông Dũng và chị Nguyễn Thị Thanh Hiền cùng nhau góp vào để trả nợ cho Ngân hàng để ông Dũng rút sổ về để gia đình bà yên tâm làm ăn, chứ gia đình bà thì không có khả năng hỗ trợ tiền cho ông Dũng được. Trường hợp các bên không thực hiện được việc trả nợ thì ông bà cũng đành đồng ý đề nghị Tòa án xét xử vụ kiện theo quy định của pháp luật, và cũng xin bên Ngân hàng miễn toàn bộ lãi cho chị Nguyễn Thị Thanh Hiền. Về phía gia đình bà thì vẫn còn đất và vợ chồng bà chỉ xây lại và chấp nhận mất tiền xây dựng nhà đang ở như hiện nay.

Ông Nguyễn Văn Sau trình bày: Do có nhu cầu vay tiền để chữa bệnh cho con là cháu Nguyễn Thị Hương Thảo bị bệnh tiểu đường biến chứng suy thận nên qua giới thiệu gia đình tôi biết chị Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Về nguồn gốc nhà đất tại thửa 109(3), tờ bản đồ số 40, đội 16 thôn Khoan tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội là của cha ông để lại cho tôi nhưng do vợ tôi là Vũ Thị Thanh Hương đứng tên sổ đỏ, do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình tôi có nhu cầu vay tiền ngân hàng nên tôi đồng ý cho 2 vợ chồng cháu là Nguyễn Tuấn Anh và Đặng Mai Quỳnh đứng tên sổ đỏ, nhưng do là cá nhân nên chưa vay được Ngân hàng đồng nào. Sau đó do có người giới thiệu nên vợ chồng tôi mới biết chị Nguyễn Thị Thanh Hiền và vay của chị Nguyễn Thị Thanh Hiền 700.000.000 đồng, tôi nghe vợ nói có trả lãi được khoảng 6 tháng cho chị Thanh Hiền. Việc vay tiền và việc cháu Tuấn Anh cháu Mai Quỳnh làm thủ tục cho sang tên sổ đỏ cho chị Nguyễn Thị Thanh Hiền do vợ tôi là Vũ Thị Thanh Hương trực tiếp đảm nhận và có thể vợ tôi biết chứ tôi không để ý.

Khoảng 3-4 năm thì người của Ngân hàng đến nói nhà này đã bị chị Nguyễn Thị Thanh Hiền thế chấp để vay tiền ngân hàng. Hiện trạng nhà vẫn nguyên từ khi thế chấp, không sửa chữa gì. Hiện tại ở đây có 4 bố con tôi ở, tôi đã ly hôn chị Hương từ năm 2017 nên chị Hương đi nơi khác ở tôi không rõ địa chỉ, nhưng chị Hương cũng vẫn thường xuyên về nhà vì các con đang ở với tôi. Do vậy mọi văn bản giấy tờ của Tòa án gửi cho chị Hương và tôi về địa chỉ như hiện nay chúng tôi đều nhận được.

Nay Ngân hàng khởi kiện chị Nguyễn Thị Thanh Hiền về việc vay tín dụng có thế chấp nhà đất của tôi, thì ý kiến của tôi là muốn cùng chị Nguyễn Thị Thanh Hiền với Ngân hàng thỏa thuận việc trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không thỏa thuận được việc trả nợ cho Ngân hàng thì tôi chấp nhận để Ngân hàng đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại nhà đất của tôi.

Bà Vũ Thị Thanh Hương trình bày: Do có nhu cầu vay tiền chữa bệnh cho con gái là cháu Nguyễn Thị Hương Thảo nên qua người giới thiệu gia đình tôi biết chị Nguyễn Thị Thanh Hiền để vay chị Nguyễn Thị Thanh Hiền số tiền 700.000.000 đồng. Khi vay tiền chúng tôi có làm bản cam kết trong đó có nội dung vay 700.000.000 đồng và chuyển nhượng nhà đất tại thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thị Thanh Hiền, đồng thời chồng tôi là anh Nguyễn Văn Sau có lập giấy ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thanh Hiền vay tiền Ngân hàng. Tôi là người nhận số tiền trên do mẹ chị Nguyễn Thị Thanh Hiền đưa.

Về nguồn gốc nhà đất tại thửa đất số 109(3)-1 tờ bản đồ số 40 tại đội 16 thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội là của gia đình chồng tôi có diện tích hơn 140m² đã được cấp sổ đỏ đứng tên tôi Vũ Thị Thanh Hương, sổ đỏ đất nhà chồng mà tôi đứng tên một mình là do do chồng tôi bận không đi làm thủ tục được, nên mình tôi đứng tên. Hiện trạng nhà đất từ trước khi chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Thanh Hiền đến nay vẫn nguyên trạng không sửa chữa coi nói gì thêm.

Hiện ở tại đội 16 thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội có tôi và 3 con là Tú, Thảo, Cường, còn chồng tôi Nguyễn Văn Sau chỉ có hộ khẩu tại đây, còn hiện anh Sau ở đâu tôi không biết địa chỉ. Mẹ chồng tôi là Nguyễn Thị Tư, sinh năm 1924 hiện ở nhà anh chồng tôi ở gần nhà tôi chứ không có hộ khẩu cũng như không ở cùng nhà tôi.

Nay Ngân hàng khởi kiện chị Nguyễn Thị Thanh Hiền thì gia đình tôi cũng có thiện chí trả nợ mặc dù hiện tại đang gặp khó khăn. Tôi đề nghị như sau:

Tôi đề nghị được trả gốc và lãi của số tiền 700 triệu đồng mà tôi vay chị Nguyễn Thị Thanh Hiền, nhưng đề nghị Ngân hàng giảm lãi tối đa cho gia đình tôi, còn lại chị Nguyễn Thị Thanh Hiền nợ ngân hàng bao nhiêu chị Nguyễn Thị Thanh Hiền phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng không liên quan gì đến chúng tôi, trường hợp chị Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả được mà Ngân hàng yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là nhà đất mà gia đình đang ở thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Lạc Việt trình bày:

Văn phòng công chứng Lạc Việt xác nhận ngày 16/12/2014 Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Lạc Việt đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 1628.2014.HĐ-CN ký ngày 16/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình Dũng, hộ khẩu thường trú tại 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh Hiền; hộ khẩu thường trú tại Khu phố Trung Hòa, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã và quyền sở hữu toàn bộ nhà ở tại địa chỉ 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1 203725, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0271; số QĐ: 946/QĐ-UB; MS: 101190724 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007 mang tên ông Lê Đình Dũng.

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng nêu trên, các bên tham gia giao dịch đều có mặt tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về tài sản liên quan đến giao dịch, đồng thời công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng, giám sát chữ ký của người tham gia giao dịch và tiến hành công chứng Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng nêu trên, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết, Công chứng viên nhận thấy không có sự vi phạm pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Công chứng viên đã chứng nhận là hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự, quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Lạc Việt xin vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Đình Đông; anh Lê Đình Tuấn; anh Lê Đình Trung; chị Lê Minh Hạnh; anh Lê Đức Đạt; anh Nguyễn Anh Tú; chị Nguyễn Thị Hương Thảo; anh Nguyễn Tiến Cường: Không đến Tòa nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Thanh Hiền về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2) Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Sở giao dịch số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 27/8/2022 theo các Hợp đồng tín dụng:

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015. Gốc: 1.600.000.000 đồng; lãi trong hạn: 922.087.153 đồng; lãi quá hạn: 50.354.354 đồng. **Tổng cộng: 2.572.441.507 đồng.** (khoản vay quá hạn kể từ ngày 06/3/2017)

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015. Gốc: 1.689.905.948 đồng; lãi trong hạn: 988.066.408 đồng; lãi quá hạn: 62.058.136 đồng. **Tổng cộng: 2.740.030.492 đồng.** (khoản vay quá hạn kể từ ngày 02/02/2017).

Tổng của hai khoản là 5.312.471.999 đồng. Trong đó: Nợ gốc 3.289.905.948 đồng; lãi trong hạn 1.910.153.561 đồng; lãi quá hạn 112.412.490 đồng.

3) Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Thanh Hiền còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 và Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

4) Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể như sau:

- Tài sản bảo đảm đối với hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 203725 ngày 10/9/2007, số vào sổ 946/QĐUB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội; Sổ công chứng 72/2015/HĐTC.

Ông Lê Đình Đông bà Nguyễn Thị Hậu tiếp tục được quản lý và sử dụng phần nhà xây trên một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đình Dũng cho đến khi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích nhà đất của ông Lê Đình Dũng tại thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, địa chỉ số 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội đứng tên ông Lê Đình Dũng với diện tích 56m² đã sang tên bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Đình Đông bà Nguyễn Thị Hậu giá trị xây dựng phần nhà thuộc sở hữu của bà Hậu ông Đông xây dựng trên một phần thửa đất đứng tên ông Lê Đình Dũng.

- Tài sản bảo đảm đối với hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 26/01/2015.

Ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền, anh Lê Đình Trung, anh Lê Đình Tuấn, phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất tại 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Ông Lê Đình Đông, bà Nguyễn Thị Hậu, anh Lê Đức Đạt, chị Lê Minh Hạnh, phải có nghĩa vụ bàn giao một phần diện tích nhà xây trên một phần diện tích đất của ông Dũng tại 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Ông Nguyễn Văn Sau, bà Vũ Thị Thanh Hương, anh Nguyễn Anh Tú, anh Nguyễn Tiên Cường phải có nghĩa vụ bàn giao nhà thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

5) Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Tuyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Hiền; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Hiền xin xét xử vắng mặt và có đơn đề nghị ngân hàng miễn giảm lãi và cho bà được trả nợ gốc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền đề nghị ngân hàng xem xét miễn giảm lãi cho bà Thanh Hiền để hai gia đình trả nợ gốc.

Đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1628.2014/HĐ-CN ngày 16/12/2014 tại VPCC Lạc Việt giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Đình Dũng và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với bà Thanh Hiền.

Nguyên đơn ngân hàng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thanh Hương, ông Nguyễn Văn Sau đề nghị ngân hàng xem xét miễn giảm lãi cho bà Thanh Hiền để hai gia đình trả nợ gốc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hậu, ông Lê Đình Đông, anh Lê Đình Tuấn, anh Lê Đình Trung, chị Lê Minh Hạnh, anh Lê Đức Đạt, anh Nguyễn Anh Tú, anh Nguyễn Tiến Cường, Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt tại phiên tòa. HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dũng bà Tuyền. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng và bà Thanh Hiền vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo hướng hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Thanh Hiền với ngân hàng. Giành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu bằng vụ kiện dân sự khác. Bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Sửa cách tuyên, tuyên rõ tứ cận của thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội để bảo đảm cho việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Hiền; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Phiên tòa hôm nay là phiên tòa lần thứ hai. Bị đơn bà Thanh Hiền, có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Dũng xin vắng mặt vì lý do sức khỏe theo trình bày của bà Tuyền. Bà Nguyễn Thị Hậu, ông Lê Đình Đông, anh Lê Đình Tuấn, anh Lê Đình Trung, chị Lê Minh Hạnh, anh Lê Đức Đạt, anh Nguyễn Anh Tú, anh Nguyễn Tiến Cường, Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa. HĐXX xét xử theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng nên cần bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp.

Về nội dung:

Giữa Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam và bà Nguyễn Thị Thanh Hiền có ký các Hợp đồng tín dụng sau: Ngày 08/01/2015 ký hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 với số tiền 1.800.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất. Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay: 8,75%/năm trong 3 năm đầu tiên, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Ngày chuyển nợ quá hạn: 06/3/2017.

- Ngày 26/01/2015 ký hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 với số tiền 1.900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất. Thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất vay: 8,75%/năm trong 3 năm đầu tiên, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Ngày chuyển nợ quá hạn: 02/02/2017

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các Hợp đồng được hai bên ký kết.

Xét thấy, khi ký các Hợp đồng nói trên bà Nguyễn Thị Thanh Hiền có đủ năng lực hành vi. Hình thức và nội dung của các hợp đồng tuân thủ đầy đủ các quy định của BLDS và Luật các tổ chức tín dụng. Thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do vậy các Hợp đồng tín dụng nói trên có giá trị thi hành.

Ngân hàng xuất trình bản kê chi tiết dư nợ của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, tính từ ngày chuyển nợ quá hạn của Hợp đồng HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 tính từ ngày chuyển nợ quá hạn là 06/3/2017 và HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày tính từ ngày 08/01/2015 chuyển nợ quá hạn từ 02/2/2017 - đến ngày xét xử 27/8/2022 là đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký, phía bị đơn cũng thừa nhận và không có ý kiến thắc mắc gì, không trái quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về số tiền nợ gốc, lãi là đúng quy định. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền kháng cáo đề nghị được trả toàn bộ nợ gốc và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ các loại lãi nhưng ngân hàng không chấp nhận. Do đó giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với số tiền nợ gốc, lãi. Cụ thể: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải trả Ngân hàng số tiền chưa thanh toán tính đến ngày 27/8/2022 theo các Hợp đồng tín dụng sau:

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015, nợ gốc: 1.600.000.000 đồng; lãi trong hạn: 922.087.153 đồng; lãi quá hạn: 50.354.354 đồng. Tổng cộng: 2.572.441.507 đồng.

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015, nợ gốc: 1.689.905.948 đồng; lãi trong hạn: 988.066.408 đồng; lãi quá hạn: 62.058.136 đồng. Tổng cộng: 2.740.030.492 đồng.

Tổng của hai khoản là: 5.312.471.999 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.289.905.948 đồng; lãi trong hạn: 1.910.153.561 đồng; lãi quá hạn: 112.412.490 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Thanh Hiền còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 và Hợp đồng tín dụng số

15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên bà Hiền và ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, theo đó:

Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng 1 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: **300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội**. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI203725 ngày 10/9/2007, sổ vào sổ 946/QĐUB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 72/2015/HĐTC. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Gia Lâm ngày 10/01/2015.

Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng số 2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: **Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội**. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 26/01/2015. Được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Gia Lâm ngày 27/01/2015.

Xét thấy, các bên ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo nên có hiệu lực thi hành với các bên. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả đầy đủ tiền còn nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đối với tài sản thế chấp trên. Cụ thể:

-Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI203725 ngày 10/9/2007, sổ vào sổ 946/QĐUB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 72/2015/HĐTC.

-Tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn

Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 26/01/2015.

Từ khi thế chấp đến nay toàn bộ tài sản thế chấp vẫn cơ bản giữ nguyên hiện trạng, các bên chỉ có sửa chữa những hư hỏng nhỏ và không có tranh chấp, không có yêu cầu về công sức sửa chữa cải tạo, nên Tòa án không xem xét.

Theo xác minh tại Công an thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội tại số nhà 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên có 02 hộ đăng ký hộ khẩu và cư trú gồm: Hộ 1: Ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyên, anh Lê Đình Tuấn, anh Lê Đình Trung; Hộ 2: Ông Lê Đình Đông, bà Nguyễn Thị Hậu, chị Lê Minh Hạnh, anh Lê Đức Đạt.

Theo xác minh tại Công an xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội tại thửa đất số 109(3)-1, tờ bản đồ số 40 tại thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm Hà Nội có những người sau đây có đăng ký hộ khẩu và cư trú gồm: Ông Nguyễn Văn Sau, bà Vũ Thị Thanh Hương, anh Nguyễn Anh Tú, chị Nguyễn Thị Hương Thảo, anh Nguyễn Tiến Cường.

Tất cả những người có đăng ký Hộ khẩu và hiện cư trú tại 02 tài sản thế chấp nêu trên có trách nhiệm bàn giao nhà đất khi cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hậu ông Đông không có yêu cầu thanh toán phần xây dựng của gia đình bà nằm trên một phần đất của ông Dũng và cũng không nộp tài liệu chứng cứ nào về việc xây dựng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà Hậu có ý kiến đề nghị trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Hiền và anh Dũng không trả nợ được cho Ngân hàng thì bà đề nghị giải quyết theo pháp luật và đề nghị thanh toán trả cho gia đình bà đối với việc xây dựng của gia đình bà nằm trên một phần đất của ông Dũng.

Tại Điều 3: Tài sản Thế chấp của Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/002 ngày 08/01/2015, mục 3.1 điểm b quy định: *“Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.”*. Tuy nhiên thực tế gia đình bà Nguyễn Thị Hậu ông Lê Đình Đông có xây dựng một phần nhà trên đất của ông Lê Đình Dũng, xác định bà Hậu ông Đông không phải là bên thế chấp, do vậy trong trường hợp Ngân hàng có yêu cầu kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là phần diện tích của ông Lê Đình Dũng tại thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, địa chỉ 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội thì Ngân hàng phải có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà Hậu ông Đông giá trị xây dựng phần nhà nằm trên một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Dũng bà Tuyên. Gia đình nhà ông Đông bà Hậu phải có trách nhiệm bàn giao một phần diện tích nhà xây dựng trên một phần đất của ông Dũng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để phát mại thu hồi nợ. Nhà đất thế chấp đã được cấp GCN nên bản án sơ thẩm tuyên về xử lý tài sản đảm bảo là phù hợp không cần thiết phải sửa cách tuyên theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Tuyền có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

-Không chấp nhận việc ngân hàng đề nghị phát mại nhà đất tại 300 Hà Huy Tập và đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do trái quy định pháp luật. Việc ông Dũng kí bản Hợp đồng công chứng chuyển nhượng là do bà Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội lừa, bà Nguyễn Thị Hiền nói đây là thủ tục đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng mà ông Dũng vay của bà Nguyễn Thị Hiền. Khi kí Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt không có mặt của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền. Trong bản Hợp đồng chuyển nhượng ghi tên bên nhận chuyển nhượng là *Nguyễn Thị Thanh Huyền* chứ không phải *Nguyễn Thị Thanh Hiền*.

-Đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2014 tại VPCC Lạc Việt, số công chứng 1628.2014/HĐ-CN và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

-Đề nghị xem xét lỗi của Ngân hàng bỏ qua bước thẩm định tại chỗ, làm sai quy định khi nhận tài sản thế chấp: Gia đình ông bà vẫn đang ở, sinh hoạt và bán hàng nhưng không có bất cứ người nào của Ngân hàng đến xem xét, thẩm định nên ông bà không biết Ngân hàng thẩm định lúc nào.

Xét thấy: Quá trình lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1628.2014.HĐ-C ngày 16/12/2014 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, tại Văn bản số 500/2021/CV-LV ngày 08/11/2021 Văn phòng công chứng Lạc Việt khẳng định: Các bên tham gia giao dịch đều có mặt tại trụ sở văn phòng công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về tài sản liên quan đến giao dịch, giải thích quyền nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, giám sát chữ ký của người tham gia giao dịch và tiến hành công chứng Hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết. Hợp đồng công chứng nói trên hoàn toàn hợp pháp và đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Về việc trong bản Hợp đồng chuyển nhượng ghi tên bên nhận chuyển nhượng là *Nguyễn Thị Thanh Huyền* chứ không phải *Nguyễn Thị Thanh Hiền*. Vấn đề này tại văn bản 322/2022/CV-LV ngày 15/6/2022 Văn phòng công chứng Lạc Việt cho biết: Do sai sót về kỹ thuật khi đánh máy tên bà Nguyễn Thị Thanh Hiền thành Nguyễn Thị Thanh Huyền. Theo khoản 1 điều 50 Luật công chứng 2014 thì: *“lỗi kỹ thuật là lỗi do sai sót trong khi ghi chép, đánh máy, in ấn trong văn bản công chứng mà việc sửa lỗi đó không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người tham gia hợp đồng, giao dịch”*. Công chứng viên sau khi phát hiện lỗi nêu trên đã thực hiện sửa lỗi kỹ thuật quy định tại khoản 3 điều 50 Luật công chứng 2014. Khoản 3 điều 50 Luật công chứng 2014 quy định: *“Công chứng viên thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật có trách nhiệm đối chiếu từng lỗi cần sửa với các giấy tờ trong hồ sơ công chứng, gạch chân chỗ cần sửa, sau đó ghi chữ, dấu hoặc con số đã được sửa vào bên lề kèm theo chữ ký của mình và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”*.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Gia Lâm và Văn phòng công chứng Lạc Việt cung cấp cho Tòa án đều thể hiện đã sửa lỗi kỹ thuật đánh máy, gạch chân chữ cần sửa, có công chứng viên Nguyễn Minh Khánh ký xác nhận và đóng dấu của Văn phòng công chứng Lạc Việt, là phù hợp với quy định của Luật công chứng.

Tại cuối mỗi trang của Hợp đồng đều có chữ ký của công chứng viên, bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, ông Lê Đình Dũng. Phía dưới dòng chữ Bên chuyển nhượng của Hợp đồng có chữ viết và chữ ký của ông Lê Đình Dũng, phía dưới dòng chữ Bên nhận chuyển nhượng có chữ ký của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền. Hợp đồng được Công chứng viên Nguyễn Minh Khánh chứng nhận và đóng dấu của Văn phòng công chứng Lạc Việt. Ông Lê Đình Dũng đều xác nhận đúng chữ ký và chữ viết của ông tại Hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của ông. Như vậy khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1628.2014.HĐ-CN ngày 16/12/2014 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt về hình thức tuân thủ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trên thực tế bà Thanh Hiền không xuất trình được tài liệu về việc thanh toán tiền mua nhà với ông Dũng và không nhận bàn giao nhà trên thực tế. Hiện gia đình ông Dũng và ông Đông vẫn sinh sống tại nhà đất trên.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nhưng trên thực tế các bên không có việc giao nhận tiền mua bán, chỉ có lời trình bày của ông Dũng về việc vay 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội. Bà Thanh Hiền khai trong các giấy vay tiền ông Lê Đình Dũng đều viết cam kết vay tiền và đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà với mục đích vay vốn ngân hàng nhưng các bên cũng không xuất trình được văn bản này. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng là giao dịch giả tạo, che đậy cho giao dịch vay tiền. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 127, 129, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu của ông Dũng bà Tuyền, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1628.2014/HĐ-CN ngày 16/12/2014 tại VPCC Lạc Việt vô hiệu do giả tạo.

Về lỗi:

Bà Thanh Hiền với ông Dũng cùng thỏa thuận giả tạo để che giấu Ngân hàng, che giấu công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Lạc Việt. Văn phòng công chứng Lạc Việt đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi làm thủ tục công chứng hợp đồng nên không có lỗi.

Như vậy, để vay được tiền ngân hàng thì hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng như phân tích trên để bà Thanh Hiền làm thủ tục sang tên và thế chấp vay ngân hàng. Nếu cho rằng số tiền 200.000.000 đồng ông Dũng vay là của bà Thanh Hiền nhưng bà Thanh Hiền vay ngân hàng số tiền 1.800.000.000 đồng dẫn đến việc ông Dũng muốn trả nợ thì bà Thanh Hiền không thể trả nợ ngân hàng để giải chấp, rút tài sản đảm bảo về trả ông Dũng nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà Hiền. Bà Hiền chịu 100% lỗi.

Đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dũng và bà Thanh Hiền là hợp đồng giả tạo, che đậy cho hợp đồng vay nợ. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: 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, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...” Tuy nhiên, ngoài yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu bằng việc hủy hợp đồng thế chấp thì các bên không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay nợ trong vụ kiện này nên có quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác.

Ông Dũng không xuất trình hợp đồng vay tiền với bà Hiền ở Thượng Thanh và không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay nợ trong vụ kiện này, nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Do hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên đã được đăng ký sang tên bà Thanh Hiền tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, lời khai ban đầu của ông Lê Đình Dũng tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Hoà giải ngày 18/12/2020 ông Lê Đình Dũng khai: “...sau khi vay tiền, tôi thấy có một số người đến nhà tôi xem nhà, tôi không biết họ là những ai...”; tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2021 và tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Hoà giải ngày 18/12/2020 và bà Nguyễn Thị Hậu trú tại 300 Hà Huy Tập khẳng định: “...cách đây khoảng 03 năm tôi thấy Ngân hàng và cả người ở Ủy ban đến xem nhà và nói nhà này đã bị đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Sau khi thấy như vậy chúng tôi có hỏi anh Dũng tại sao thì anh Dũng vẫn giấu và nói sợ đồ anh vẫn đang cảm nên chúng tôi yên tâm...”, tại các lời khai sau này thì ông Lê Đình Dũng thay đổi và cho rằng không có người nào của Ngân hàng đến xem nhà, Ngân hàng bỏ qua bước thẩm định tại chỗ. Như vậy lời khai của ông Lê Đình Dũng là không thống nhất đồng thời mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị Hậu là người cư trú cùng địa chỉ với ông Dũng bà Tuyền.

Tại văn bản số 05/2022/CV-CENVALUE ngày 07/7/2022 Công ty cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ gửi Tòa án khẳng định: Ngày 22/12/2014 Cen Value có phát hành Chứng thư thẩm định giá số 6517/2014/CENVALUE-CTTĐ của khách hàng Nguyễn Thị Thanh Hiền đối với tài sản là Quyền sử dụng 56m² đất tại thửa số 4(2), tờ bản đồ số 03 thuộc số 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Việc thẩm định giá được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Kể từ thời điểm thẩm định giá đến nay, công ty không nhận được bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc thẩm định giá.

Công ty thẩm định giá là đơn vị độc lập có tư cách pháp nhân, do vậy việc thẩm định giá là khách quan. Việc ông Lê Đình Dũng bà Nguyễn Thị Kim Tuyền cho rằng Ngân hàng bỏ qua bước xem xét thẩm định tại chỗ là không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ khoản 2 điều 10 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm quy định: “Việc mô tả

chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch đảm bảo”, do vậy về bản chất của giao dịch thế chấp là đúng pháp luật, việc mô tả không cụ thể cũng không làm thay đổi bản chất của Hợp đồng thế chấp.

Như vậy, khi cán bộ ngân hàng đến nhà đất của ông bà để thẩm định tài sản nhưng ông Dũng bà Tuyền và bà Thanh Hiền không cung cấp thông tin cho ngân hàng về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo trước khi Ngân hàng xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội, số công chứng 72/2015/HĐTC nên Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình và được bảo vệ quyền lợi khi giao dịch vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015, (Điều 138 Bộ luật dân sự 2005)

Như phân tích trên do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật và Ngân hàng được coi là người thứ ba ngay tình nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dũng bà Tuyền về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với bà Thanh Hiền.

Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Dũng bà Tuyền về việc không đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản và Hủy hợp đồng thế chấp.

Ông Dũng có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác yêu cầu giải quyết các hậu quả khác của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản bằng vụ kiện dân sự khác.

-Việc ông Dũng cho rằng: Ông chỉ vay số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Hiền ở Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, bà Nguyễn Thị Hiền bảo ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và giao sổ đỏ cho bà Nguyễn Thị Hiền giữ, đề nghị Tòa án làm rõ hành vi của bà Nguyễn Thị Hiền có vi phạm tội hình sự hay không, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Văn bản số 1512/CV-CABĐ-ĐTTH ngày 20/7/2021 của Công an quận Ba Đình cho biết: *“Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Ba Đình nhận được văn bản của Tòa án liên quan đến đơn của ông Lê Đình Dũng tố giác bà Nguyễn Thị Hiền về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay 200 triệu đồng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt địa chỉ 49 Văn Cao, quận Ba Đình, Hà Nội.*

Sau khi xác minh đơn, Công an quận Ba Đình không thụ lý đơn của ông Lê Đình Dũng”.

Xét ý kiến của ông Nguyễn Văn Sau: Ông Sau cho rằng ông bà chỉ vay của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền số tiền 700.000.000 đồng để chữa bệnh cho con gái là chị Nguyễn Thị Hương Thảo, nên ông bà đề nghị chỉ trả số tiền này cùng tiền lãi cho bà Ngân hàng, còn việc bà Nguyễn Thị Thanh Hiền vay Ngân hàng bao nhiêu thì bà Nguyễn Thị Thanh Hiền có trách nhiệm trả Ngân hàng, ông mong muốn bà Nguyễn Thị Thanh Hiền với Ngân hàng thỏa thuận với nhau về việc trả nợ. Trường hợp không thỏa thuận được ông không đồng ý để Ngân hàng đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại nhà đất của ông bà.

Xét thấy: Tại cấp sơ thẩm ông Sau bà Hương không có yêu cầu độc lập. Việc vay nợ giữa ông Nguyễn Văn Sau bà Nguyễn Thị Thanh Hương với bà Nguyễn Thị Thanh Hiền là mối quan hệ pháp luật dân sự khác, không liên quan trong vụ án này. Do vậy giữa ông Sau bà Hương với bà Nguyễn Thị Thanh Hiền có phát sinh tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu. Trong vụ kiện này, Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về tín dụng giữa bà Nguyễn Thị Thanh Hiền với Ngân hàng, trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp là nhà đất tại Đa Tốn là đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Dũng bà Tuyền.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm bà Thanh Hiền, ông Dũng, bà Tuyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải chịu 113.312.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Tuyền mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Dũng, bà Tuyền đã nộp tại Biên lai số 0051138 ngày 21/6/2021; Biên lai số 0051139 ngày 21/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Ngân hàng được nhận lại số tiền 54.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003064 ngày 31/5/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 280, 290, 305, 318, 322, 342, 355, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 91, Khoản 2 Điều 95, Khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;

- Điều 50 Luật Công chứng

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Thanh Hiền về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2) Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Sở giao dịch số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 27/8/2022 theo các Hợp đồng tín dụng:

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015. Gốc: 1.600.000.000 đồng; lãi trong hạn: 922.087.153 đồng; lãi quá hạn: 50.354.354 đồng. **Tổng cộng: 2.572.441.507 đồng.** (khoản vay quá hạn kể từ ngày 06/3/2017)

HĐTD số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015. Gốc: 1.689.905.948 đồng; lãi trong hạn: 988.066.408 đồng; lãi quá hạn: 62.058.136 đồng. **Tổng cộng: 2.740.030.492 đồng.** (khoản vay quá hạn kể từ ngày 02/02/2017).

Tổng của hai khoản là: 5.312.471.999 đồng. Trong đó: Gốc: 3.289.905.948 đồng; lãi trong hạn: 1.910.153.561 đồng; lãi quá hạn: 112.412.490 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Thanh Hiền còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 và Hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Hiền không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể như sau:

- Tài sản bảo đảm đối với hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0002 ngày 08/01/2015 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: **300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội.** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 203725 ngày 10/9/2007, số vào sổ 946/QĐUB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 10/9/2007, đã chuyển nhượng cho bà Hiền ngày 22/12/2014 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0002 ngày 08/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội; Số công chứng 72/2015/HĐTC.

Ông Lê Đình Đông bà Nguyễn Thị Hậu tiếp tục được quản lý và sử dụng phần nhà xây trên một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đình Dũng cho đến khi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích nhà đất của ông Lê Đình Dũng tại thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, địa chỉ số 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội đứng tên ông Lê Đình Dũng với diện tích 56m² đã sang tên bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Đình Đông bà Nguyễn Thị Hậu giá trị xây dựng phần nhà thuộc sở hữu của bà Hậu ông Đông xây dựng trên một phần thửa đất đứng tên ông Lê Đình Dũng.

- Tài sản bảo đảm đối với hợp đồng tín dụng số 15/KHTN-BDS-MN/0075 ngày 26/01/2015 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: **Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội**. Giấy chứng nhận QSD đất số BM957158 ngày 28/8/2013, số vào sổ cấp GCN: CH07857/1929/QĐUBND do UBND huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cấp ngày 28/8/2013, đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền ngày 19/01/2015 tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Gia Lâm. Hợp đồng thế chấp số 15/KHTN-TC/0075 ngày 26/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hà Nội. Số công chứng 351/2015/HĐTC ngày 26/01/2015.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì bà Nguyễn Thị Thanh Hiền còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến, anh Lê Đình Trung, anh Lê Đình Tuấn, ông Lê Đình Đông, bà Nguyễn Thị Hậu, anh Lê Đức Đạt, chị Lê Minh Hạnh phải có nghĩa vụ bàn giao nhà đất tại 300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Ông Nguyễn Văn Sau, bà Vũ Thị Thanh Hương, anh Nguyễn Anh Tú, anh Nguyễn Tiến Cường phải có nghĩa vụ bàn giao nhà thửa đất số 109 (3)-1, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Thôn Khoan Tế, xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

3) Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1628.2014/HĐ-CN ngày 16/12/2014 tại VPCC Lạc Việt giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Đình Dũng và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền đối với thửa đất số 4 (2), tờ bản đồ số 03 xã, tại địa chỉ: **300 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội** vô hiệu do giả tạo.

- Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp ngày giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với bà Thanh Hiền.

Ông Dũng có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác yêu cầu giải quyết các hậu quả khác của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản bằng vụ kiện dân sự khác.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền, ông Lê Đình Dũng, bà Nguyễn Thị Tuyến không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại các Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0051834 ngày 12/9/2022; Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0051840 ngày 14/9/2022 của Chi cục thi hành án quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền phải chịu 113.267.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Đình Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Tuyền mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Dũng, bà Tuyền đã nộp tại Biên lai số 0051138 ngày 21/6/2021; Biên lai số 0051139 ngày 21/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được nhận lại số tiền 54.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003064 ngày 31/5/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh