TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 657/2018/DS-PT
Ngày: 13/12/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- *Thư ký phiên tòa***:** Bà Hoàng Thị Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội***:** Bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2018/TLPT-DS, ngày 19 tháng 6 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST, ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7944/2018/QĐ-PT, ngày 28 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn**:** Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1977; địa chỉ: phường K, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị Hoàng N, sinh năm 1976; địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc O - Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

Bị đơn**:**

1. Bà Hoàng Thúy H, sinh năm 1977; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980; vắng mặt.

Nơi đăng ký HKTT: phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

Chỗ ở: Địa chỉ 1: phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ 2: phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ 3: phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị Kim D, sinh năm 1957; phường K, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bà Trần Thị Hồng H, sinh năm 1981; địa chỉ: phường K, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C – Trưởng phòng TNMT quận H. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng T). Địa chỉ: phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N). Địa chỉ: phường Q, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn P – Công chứng viên. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Công ty TNHH H; địa chỉ: Lô 8 B2, khu biệt thự liền kề C, phường K, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

7. Ngân hàng TMCP K;

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Hoàng Minh Th, sinh năm 1988; có mặt.

Địa chỉ: phường L, quận H, Hà Nội.

+ Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1977; vắng mặt.

Địa chỉ: thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Vũ Thị Thanh; vắng mặt.

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường L, quận H, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc K và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Ngọc K là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 103,6m^2, loại đất ở lâu dài thuộc thửa đất số 131 (2) tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Đ, phường K, quận H, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI272041 ngày 25/6/2007.

Do khó khăn về kinh tế nên ngày 09/11/2012 vợ chồng ông K có hỏi vay của bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Bà H và ông Đ đồng ý với điều kiện ông K phải

thế chấp diện tích đất 103m^2 của ông K cho Bà H. Ông K đồng ý với yêu cầu của Bà H. Tuy nhiên Bà H nói là phải đi vay tiền của ngân hàng thì mới có đủ tiền để cho ông K vay và ông K phải ký giấy chuyển nhượng đất cho Bà H để Bà H giữ nếu vợ chồng ông K không trả được tiền thì Bà H còn có điều kiện thu hồi nợ, Bà H còn nói là cứ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bà H đến khi trả được tiền thì Bà H lại làm thủ tục chuyển sang tên ông K là xong, nhà đất gia đình ông K vẫn sử dụng bình thường. Đồng thời trong cùng ngày 09/11/2012, Bà H đã làm Biên bản thỏa thuận trong đó có nội dung cho vợ chồng ông K vay tiền và thế chấp diện tích đất nói trên bằng phương thức làm thủ tục chuyển nhượng sang tên Bà H trong thời hạn 5 năm và khi nào trả được tiền thì Bà H sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông K.

Do không hiểu biết về pháp luật và tin tưởng Bà H nên ngày 13/11/2012, ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Bà H để vay số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) tại phòng công chứng N.

Đến tháng 7 năm 2013, mẹ ông K là bà Tô Thị Kim D đã trả hộ ông K đủ toàn bộ số tiền mà ông K vay của Bà H và yêu cầu Bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Bà H đã nhận đủ tiền nhưng không chịu làm thủ tục trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

Qua tìm hiểu ông K được biết, Bà H và ông Đ đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng này để làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K với số tiền là 3.056.300.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng), đến nay vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Ngày 13/5/2014, Đại diện của Ngân hàng TMCP K đã đến nhà ông K thông báo cưỡng chế nhà đất của ông K để trả số nợ mà Bà H, ông Đ đã vay của Ngân hàng.

Ông K nhận thấy quyền lợi hợp pháp của mình đang bị xâm phạm nghiêm trọng, bởi trên thực tế ông K không hề chuyển nhượng (Mua bán) đất cho Bà H mà chỉ là thế chấp diện tích đất này cho Bà H để vay tiền nhưng do không hiểu biết về pháp luật và quá tin tưởng ở Bà H nên ông K đã bị Bà H lừa dối ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi diện tích đất của vợ chồng ông K tại thời điểm tháng 11/2012 đang có giá trị thực tế theo thị trường là 40.000.000đ/m^2 x 103m^2 = 4.120.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm hai mươi triệu đồng) chưa kể giá trị căn nhà trên đất.

Năm 2013, mẹ ông K là bà Tô Thị Kim D đã sửa chữa, xây dựng căn nhà này thành nhà 4 tầng kiên cố. Trên thực tế, diện tích nhà đất này gia đình ông K vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay, kể cả khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bà H thì gia đình ông K vẫn sử dụng, vì trên thực tế gia đình ông K và cả Bà H đều biết giao dịch thực chất là vay mượn tiền chứ không phải mua bán nhà, diện tích nhà đất này vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông K.

Ông K đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết nội dung sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 được lập tại Văn phòng công chứng N giữa ông K và Bà H do đây là hợp đồng giả mạo và lừa dối, thực chất là thế chấp để vay tiền chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng.

2. Tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà H số AI 272041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20647HĐ 624/01QHM, MS 10125291671 do UBND quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2017 đã sang tên cho bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012.

Tuyên Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 07/12/2012 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt-Phòng giao dịch Trần Đăng Ninh và bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ đươc công chứng tại Văn phòng công chứng A1 và các giao dịch khác giữa Bà H và các bên thứ ba có liên quan đến diện tích nhà đất nói trên (nếu có).

Bi đơn là bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án tiến hành triệu tập nhiều lần, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ không có mặt để giải quyết vụ án.

Tại cơ quan cảnh sát điều tra công an quận T, ngày 22/8/2014,(BL 02) bà Hoàng Thúy H và bà Tô Thị Kim D có lập Biên bản thỏa thuận như sau: Tháng 11/2012, con trai Bà D là ông Nguyễn Ngọc K có vay của chị số tiền là 1.800.000.000 đồng để làm ăn và có thế chấp cho Bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 103,6m^2 ở Đ, K, H, Hà Nội để đảm bảo việc trả nợ, ông K và Bà H thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên để Bà H cho ông K vay tiền. Bà H đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã thế chấp cho Ngân hàng Techcombank để vay tiền. Hai bên thỏa thuận khi ông K trả nợ đủ cho Bà H thì Bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Đến tháng năm 2013, bà Tô Thị Kim D đã trả nợ số tiền 1.800.000.000 đồng thay cho ông K. Bà H đã nhận đủ số tiền nợ của ông K do Bà D trả để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K. Do hiện nay Bà H đang sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đi vay tiền của Ngân hàng nên Bà H hẹn với Bà D đến 29/10/2014 sẽ làm thủ tục trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông K Bà D.

Nhà đất từ trước đến nay vẫn thuộc quyền sử hữu, sử dụng của ông K. Bà H cam đoan sẽ thực hiện đúng thời gian trả lại sổ đỏ cho gia đình ông K và Bà D. Nếu sai sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Diện tích nhà đất 103,6m^2 nói trên ở số nhà 24 ngõ 158 phố Đ, phường K, H, Hà Nội. Bà D cam kết không yêu cầu cơ quan công an xử lý vụ việc này nữa.

Bà Tô Thị Kim D trình bày: Khoảng đầu năm 2013, tôi được vợ chồng ông K cho biết hiện đang vay của Ngân hàng TNHH một thành viên A, sở giao dịch số A, H, Hà Nội số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thời hạn vay là 01 năm và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 103m^2 của vợ chồng ông K, đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng ông K chưa có tiền để trả. Do sợ bị Ngân hàng cưỡng chế nên vợ chồng ông K có hỏi vay tiền của vợ chồng bà

Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ. Bà H và ông Đ đồng ý cho vợ chồng ông K vay 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) với điều kiện vợ chồng ông K phải thế chấp diện tích 103m^2 tại địa chỉ số 24 ngõ 158, tổ 7, Đ, K, H, Hà Nội cho vợ chồng Bà H và ông Đ. Để tránh rủi ro sợ vợ chồng ông K không trả nợ nên ngày 09/11/2012 Bà H và ông Đ buộc vợ chồng ông K phải làm Hợp đồng chuyển nhượng đất có thời hạn và một biên bản thỏa thuận về việc thế chấp đất vay tiền. Bà H đã chuyển cho vợ chồng ông K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tại Ngân hàng A để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó Bà H buộc ông K phải ra Phòng công chứng N ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bà H để làm tin thì mới chuyển nốt 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Sau khi biết chuyện vợ chồng ông K vay tiền của Bà H và đã thế chấp nhà đất nên đến tháng 7/2013 tôi đã trả hết số tiền vợ chồng ông K đã vay của Bà H là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và yêu cầu Bà H phải trả lại gia đình tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó Bà H mới cho biết đã sang tên Bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa trả lại được mà phải làm thủ tục sang tên lại cho gia đình tôi bằng cách làm Hợp đồng chuyển nhượng lại. Dơ sợ vợ chồng ông K lại thế chấp đất nên tôi đề nghị sang tên cho tôi để tôi quản lý tài sản. Bà H đồng ý và đưa tôi đến Văn phòng Công chứng N, tại đây Bà H đưa cho tôi một bản hợp đồng bảo tôi ký vào là xong, Bà H bảo để bà cầm hết giấy tờ đi nộp cho Phòng tài nguyên môi trường quận H sang tên cho tôi. Do không hiểu biết nên Bà H bảo làm gì thì tôi làm theo, sau này tôi mới biết là Hợp đồng này chỉ ra phòng công chứng ký chứ không có chứng thực.

Trong thời gian này tôi đã bỏ tiền ra xây dựng lại căn nhà 02 tầng của vợ chồng ông K thành nhà 4,5 tầng và sửa lại nội thất bên trong nhà.

Đến khoảng tháng 6/2014, Ngân hàng Techcombank cho người đến thông báo cưỡng chế đất của gia đình chúng tôi, lúc đó gia đình tôi mới biết Bà H và ông Đ đã thế chấp nhà đất của gia đình chúng tôi để vay tiền của Ngân hàng Techcombank với số tiền hơn 03 tỷ đồng và không trả được nợ cho Ngân hàng.

Gia đình tôi đã gửi đơn đến Cơ quan Công an đề nghị giải quyết. Tại Công an quận T Bà H vẫn cam kết sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi, Bà H và ông Đ còn ký biên bản thỏa thuận sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhà tôi vào ngày 29/10/2014 nên Cơ quan công an hướng dẫn gia đình tôi khởi kiện vụ án ra Tòa án. Từ đó đến nay Bà H và ông Đ cô tình trốn tránh việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

Bà Trần Thị Hồng H trình bày có nội dung và đề nghị giải quyết như chồng và mẹ chồng là ông K, Bà D.

Đại diện Ngân hàng TMCP K (Techcombank): Ngày 07/12/2012, tại Văn phòng Công chứng A1, Hà Nội, Techcombank và bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC. Theo đó Bà H và ông Đ đã thế chấp cho Techcombank tài sản là Quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 131(2), tờ bản đồ số 21, diện tích 103,6m^2, hình thức sử

dụng: sử dụng riêng 103,6m^2, sử dụng chung 18m^2; mục đích sử dung: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ phường K, quận H, thành phố Hà Nội và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI272041, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 02467HĐ/624/01/QHM, MS: 10125291671 do UBND quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007, đăng ký chuyển nhượng cho bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty TNHH H (do ông Nguyễn Văn Đ làm giám đốc) tại Techcombank.

Techcombank khẳng định Hợp đồng thế chấp số 1146.2012 ký kết ngày 07/12/2012 hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, cụ thể như sau:

- Về hình thức của hợp đồng: Phù hợp với quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 theo đó Hợp đồng thế chấp số 1146.2012 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng A1, thành phố Hà Nội.

- Về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, theo đó tại thời điểm ký kết hợp đồng bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của Công chứng viên.

- Việc thế chấp bất động sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm; theo đó giao dịch thế chấp bất động sản giữa Techcombank và bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Ủy ban nhân dân quận H ngày 07/12/2012 và có sự chứng nhận của Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Sau khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, Techcombank đã giải ngân cho Công ty H với tổng số tiền là 5.910.000.000 đồng bao gồm:

- Giải ngân số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 07122012/HĐTD-TNI/HANGVAN ngày 07/12/2012 với khế ước nhận nợ (gọi tắt là KUNN) số 156 ngày 06/12/2013 ký kết giữa Techcombank và Công ty H.

- Giải ngân số tiền 3.410.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm mười triệu đồng) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 26524829/2014/HQV ký ngày 13/3/2014 với KUNN số 193 ngày 04/4/2014 ký kết giữa Techcombank và Công ty H.

- Tạm tính đến ngày 03/4/2017, tổng dư nợ của Công ty H là 9.336.798.391 đồng, trong đó tổng nợ gốc là 5.910.000.000 đồng và tổng nợ lãi là 3.426.798.391 đồng.

Đề nghị Tòa án xem xét xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng Techcombank.

Ngày 08/9/2017, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần K Techcombank có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Techcombank với Bà H và ông Đ và Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp này. Ngân hàng đã nộp dự phí cho yêu cầu độc lập trên.

Văn phòng công chứng N (Nay là văn phòng công chứng T) trình bày: Ngày 13/11/2012,Văn phòng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 01540, quyển số 4/TP/CC do công chứng viên Đoàn Ngà chứng nhận giữa ông Nguyễn Ngọc K và bà Hoàng Thúy H. Qua kiểm tra xem xét hồ sơ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về tài sản trên nhận thấy hồ sơ làm đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng A1 (Nay là văn phòng công chứng N) trình bày: Ngày 07/12/2012, văn phòng công chứng A1. (Nay là văn phòng công chứng N) tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bà Hoàng Thúy H cùng chồng là ông Nguyễn Văn Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần K chi nhánh Hoàng Quốc Việt-phòng giao dịch Trần Đăng Ninh với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 131 (2),tờ bản đồ số 21 và tài sản gắn liền tại phường K, quận H, Hà Nội.

Tại thời điểm yêu cầu công chứng và ký công chứng bà Hoàng Thúy H cùng chồng là ông Nguyễn Văn Đ và Ngân hàng đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp tài sản nói trên. Như vậy, căn cứ vào luật công chứng, luật dân sự, luật đất đai và các luật khác có liên quan thì Văn phòng công chứng A1 (Nay là văn phòng công chứng N) đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1146.2012/HĐTC ngày 7/12/2012 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật cho nên việc yêu cầu kiện của đương sự không có cơ sở.

Ủy ban nhân dân quận H do ông Nguyễn Đình Công, trưởng phòng tài nguyên môi trường Quận H đại diện trình bày: Ngày 20/11/2012,văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động của bà Hoàng Thúy H do bộ phận tiếp nhận hồ sơ hành chính chuyển đến. Căn cứ theo quy định tại điều 38 quyết định số 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với trường hợp bà Hoàng Thúy H là đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 137, 138, 342, 343, 355 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày

27/02/2009; Nghị quyết số 326/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K đối với bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 24 ngõ 158 tổ 7 Đ, phường K, quận H, Hà Nội thuộc thửa số 131(2), tờ bản đồ số 21 diện tích 103,6m^2:hình thức sử dụng: sử dụng riêng 103,6m^2, sử dụng chung 18m^2 giữa ông Nguyễn Ngọc K với bà Hoàng Thúy H tại Văn phòng Công chứng N (nay là văn phòng công chứng T) số công chứng: 01540,quyển số 4/TP/CC ngày 13/11/2012 vô hiệu.

Bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Ngọc K số tiền là 4.330.705.000 đồng (bốn tỷ ba trăm ba mươi triệu bảy trăm linh năm ngàn đồng chẵn).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tô Thị Kim D không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc K phải hoàn trả số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) mà Bà D đã trả cho bà Hoàng Thúy H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 272041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20647HĐ 624/01QHM, MS 10125291671 do UBND quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007 đã sang tên cho bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K, bà Tô Thị Kim D, bà Trần Thị Hồng H về hủy hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất tại 24 ngõ 158 tổ 7, Đ, phường K, quận H, Hà Nội giữa bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng thương mại cổ phần K. Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, ký tại Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N) giữa bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Xác định ngôi nhà trên đất tại 24 ngõ 158 tổ 7 Đ, phường K, quận H, Hà Nội thuộc thửa số 131(2), tờ bản đồ số 21 diện tích 103,6m^2: hình thức sử dụng: sử dụng riêng 103,6m^2, sử dụng chung 18m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 272041 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02647HĐ/624/01/QHM,MS: 10125291671 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007, đăng ký chuyển nhượng cho bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H, thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, ký tại Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N) là tài sản đảm bảo cho khoản vay

của Công ty TNHH H tại Ngân hàng thương mại cổ phần K. Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền xử lý tài sản thế chấp trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Các ngày 08 và 11/01/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Kim D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/KNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm nêu trên với nhận định:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 24 ngõ 158, tổ 7, Đ, phường K, quận H, TP Hà Nội ngày 13/11/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc K đối với bà Hoàng Thúy H vô hiệu do giả tạo (nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản) là đúng quy định tại các Điều 129, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm lại buộc Bà H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất bằng số tiền 4.330.705.000 đồng cho ông K là không đảm bảo quyền lợi cho ông K vì:

Căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập nên Tòa án sơ thẩm phải xác định ông Nguyễn Ngọc K có quyền hợp pháp đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 21, diện tích 103,6m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất tại phường K, quận H.

Theo điểm k, Khoản 4, Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Tòa án sơ thẩm phải tuyên hủy phần đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 272041 do UBND quận H cấp ngày 25/6/2007 để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc K.

Vì vậy, bà Hoàng Thúy H không có quyền hợp pháp đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 21, diện tích 103,6m^2 để ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày **07/12/2012** với Ngân hàng kỹ thương. Trường hợp này thì bà Hoàng Thúy H chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong thời gian đảm bảo cho việc vay số tiền 1.800.000.000 đồng).

Do đó, đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 07/12/2012 giữa bên thế chấp là bà Hoàng Thúy H với Ngân hàng K không có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng K xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012 có hiệu lực pháp luật do Ngân hàng K ngay tình trong quan hệ thế chấp tài sản với bà

Hoàng Thúy H là trái với quy định tại các Điều 138, Điều 342, Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngoài ra, Ngân hàng K trong quy trình cho vay đối với bà Hoàng Thúy H có nhiều vi phạm, cụ thể như sau:

+ Trước khi ký hợp đồng thế chấp phía Ngân hàng K không có sự thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, trong biên bản thẩm định tài sản thế chấp chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất không thể hiện rõ tài sản trên đất, ai là người quản lý thực tế đối với tài sản đó.

+ Hợp đồng thế chấp không thể hiện rõ để đảm bảo cho khoản vay nào của bên thế chấp.

+ Số tiền cho bên Bà H (bên thế chấp) vay lớn hơn giá trị tài sản thế chấp cụ thể theo đánh giá của Ngân hàng K (theo biên bản định giá ngày 05/12/2012 thì thửa đất số 131 diện tích 103,6m^2 được Ngân hàng định giá là 4.702.000.000 đồng và xác định giá trị cho vay tối đa là 3.056.300.000 đồng nhưng ngân hàng đã giải ngân cho Bà H 02 lần với tổng số tiền là 5.910.000.000 đồng.

Vì vậy, cần phải sửa án sơ thẩm theo phân tích trên để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Tô Thị Kim D và bà Lã Thị Hoàng N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo.

- Luật sư Phạm Thị Ngọc O bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giao dịch giữa vợ chồng Hà Đức và ông K phát sinh trước khi Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực, nên theo quy định pháp luật phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết; Tòa án sơ thẩm, đã áp dụng luật 2005 nhưng phần quyết định lại không phù hợp quy định pháp luật năm 2005 và áp dụng một số quy định pháp luật tại Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng việc xử lý hợp đồng vô hiệu không đúng quy định pháp luật tại Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án không tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà H là vi phạm quy định pháp luật. Đồng thời phải tuyên quyền sử dụng đất thuộc về ông K không phải Bà H; phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc Bà H trả ông K tiền là không đúng quy định pháp luật. Tại Điều 138 BLDS năm 2005 về giao dịch với người thứ 3 ngay tình; nếu xác định ngân hàng là người thứ 3 ngay tình thì giao dịch giữa Bà H và ngân hàng là vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm đã tuyên giữ nguyên hợp đồng thế chấp của Bà H với ngân hàng và tuyên tài sản của ông K là tài sản thế chấp là không đúng quy định pháp luật. Trên thực tế tài sản vẫn là của ông K không phải của Bà H. Việc Tòa án chấp nhận hợp đồng thế chấp là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng; ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của gia đình nguyên đơn.

Tòa án sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật là vừa áp dụng Điều 133 BLDS năm 2015 vừa áp dụng Điều 138 BLDS năm 2005 có quy định trái ngược nhau.

Cấp sơ thẩm chưa xác định khoản nợ của Công ty H với ngân hàng nhưng tuyên cho ngân hàng được xử lý tài sản trong vụ án này là có vi phạm nghiêm trọng. Ngân hàng đã có nhiều vi phạm về thủ tục cho vay: Như không đến thẩm định thực tế nên không biết gia đình ông K mới là người sử dụng đất cho đến nay; Căn cứ để cho vay của ngân hàng là không đúng vì ông Thắng mới là người đại diện theo pháp luật của Công ty H, chứ không phải ông Đ. Biên bản họp hội đồng thanh viên không có chữ ký của chủ tịch hội đồng quản trị, không có văn bản nào khẳng định ông Đ là đại diện theo pháp luật, chỉ có chữ ký của Bà H, ông Đ đồng ý bảo đảm cho khoản vay; không có văn bản nào khẳng định Công ty H đồng ý bảo đảm tài sản. Ngân hàng cho vay với số tiền lớn hơn giá trị tài sản bảo đảm. Bà H biết rõ tài sản không phải của Bà H nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng thế chấp vay tiền của ngân hàng; việc vay tiền diễn ra sau khi Bà H đã nhận đủ tiền do gia đình ông K trả nợ như vậy là lừa dối ngân hàng; nên hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 các quy định pháp luật dân sự năm 2005; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông K, sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

Bà Hoàng Minh Th đại diện cho Ngân hàng TMCP K tranh luận: Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 thì trường hợp không hoàn trả được vằng vật thì có thể hoàn trả bằng tiền. Vì tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể thanh toán bằng hiện vật được, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng Bà H, ông Đ trả bằng tiền tại thời điểm hiện tại là phù hợp quy định pháp luật, và thực tế. Hợp đồng thế chấp ký kết phù hợp khoản 1 Điều 122 BLDS 2005, đã được đăng ký đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp không bắt buộc phải có sự ký kết với Công ty H là phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, pháp luật không bắt buộc việc chủ tài sản phải sử dụng tài sản của mình mà có thể chuyển quyền sử dụng cho người khác. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chức N. Vì vậy, bà Thùy không đồng ý nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà H và ông K là vô hiệu, nhưng sơ thẩm buộc Bà H, ông Đ thanh toán tiền

cho ông K là không đảm bảo quyền lợi cho ông K, thực tế gia đình ông K vẫn đang sử dụng nhà, đất. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên ông K có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên. Bà H chỉ là người đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần xác định hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu theo và bác đơn yêu cầu độc lập của ngân hàng buộc ngân hàng giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K; Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng là vi phạm quy định pháp luật. Trong quá trình cho vay của ngân hàng đã có nhiều vi phạm như: hợp đồng thế chấp không thể hiện tài sản, không ghi cụ thể cho vay bao nhiêu tiền, cho vay vượt giá trị của tài sản bảo đảm.

Trong hồ sơ vụ án xác định không có tài liệu nào xác định được địa chỉ của bị đơn, chỉ căn cứ vào địa chỉ do nguyên đơn cung cấp; tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng khẳng định không cung cấp được địa chỉ của bị đơn cho Tòa án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xử vắng mặt bị đơn là làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để làm lại thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng đến các đương sự cho hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[1] Về tố tụng:

Không chấp nhận thủ tục mời luật sư của ngân hàng TMCP K, vì lý do: Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt thông báo kháng cáo đến các đương sự, Ngân hàng đã nhận được thông báo kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và đưa vụ án ra xét xử lần thứ ba, ngân hàng đã nhận được giấy triệu tập nhưng đến trước ngày mở phiên tòa 02 ngày ngân hàng TMCP K mới làm thủ tục mời luật sư nên Hội đồng xét xử không chấp nhận thủ tục luật sư Nguyễn Tiến Dũng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng TMCP K.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K và bà Tô Thị Kim D, Hội đồng xét xử thấy: Ngôi nhà 24 ngõ 158 tổ 7 Đ, K, H, Hà Nội diện tích đất 103,6 m^2, loại đất ở lâu dài thuộc thửa đất số 131 (2) tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Đ, phường K, quận H, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI272041 ngày 25/6/2007 thuộc sở hữu sử dụng của ông Nguyễn Ngọc K.

Ngày 13/11/2012, ông Nguyễn Ngọc K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Hoàng Thúy H tại Văn phòng Công chứng N nay

là Văn phòng công chứng T số công chứng: 01540, quyển số 4/TP/CC. Theo đại diện theo ủy quyền của ông K thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay 1,8 tỷ đồng vì ngoài ra hai bên còn ký thỏa thuận về việc tạm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn. Sau khi ông K trả nợ cho Bà H 1,8 tỷ đồng thì Bà H phải làm thủ tục trả lại sổ đỏ này cho ông K. Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện tại cơ quan cảnh sát điều tra công an quận T, ngày 22/8/2014, (BL 02) bà Hoàng Thúy H và bà Tô Thị Kim D (mẹ đẻ của ông K) có lập Biên bản thỏa thuận tóm tắt như sau: Bà H đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã thế chấp cho Ngân hàng Techcombank để vay tiền. Hai bên thỏa thuận khi ông K trả nợ đủ cho Bà H thì Bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Đến tháng 7 năm 2013, bà Tô Thị Kim D đã trả nợ số tiền 1.800.000.000 đồng thay cho ông K. Bà H đã nhận đủ số tiền nợ của ông K do Bà D trả để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K. Do hiện nay Bà H đang sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đi vay tiền của Ngân hàng nên Bà H hẹn với Bà D đến 29/10/2014 sẽ làm thủ tục trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông K Bà D.

Nhà đất từ trước đến nay vẫn thuộc quyền sử hữu sử dụng của ông K. Bà H cam đoan sẽ thực hiện đúng thời gian trả lại sổ đỏ cho gia đình ông K và Bà D. Nếu sai sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Diện tích nhà đất 103,6m^2 nói trên ở số nhà 24 ngõ 158 phố Đ, phường K, H, Hà Nội.

Xét thấy, do có sự cam kết của Bà H nêu trên nên Bà D mới không yêu cầu cơ quan công an xử lý vụ việc này đối với Bà H. Hơn nữa, thực tế nhà đất này từ trước đến khi tranh chấp vẫn thuộc quyền sử hữu, sử dụng của vợ chồng ông K và mẹ đẻ của ông K là Bà D còn chi phí số tiền cải tạo, xây thành nhà 4,5 tầng. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với Bà H ngày 13/11/2012 tại Văn phòng công chứng N là hợp đồng giả tạo để che giấu việc vay nợ 1,8 tỷ đồng giữa ông K với Bà H nên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung như trên nhưng vẫn chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K là người thứ ba ngay tình theo Điều 138 Bộ luật dân sự 2005, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản và Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp; đồng thời cho rằng Bà H không thể hoàn trả nhà đất cho ông K được mà phải thanh toán cho ông K bằng tiền tương ứng với giá trị nhà đất tại thời điểm hiện tại là không đúng pháp luật và gây thiệt hại cho gia đình ông K.

Thực tế, gia đình ông K vẫn sử dụng nhà, đất ổn định từ trước đến nay. Năm 2013, bà Tô Thị Kim D là mẹ ông K đã sửa chữa, xây dựng ngôi nhà 4 tầng kiên cố. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên ông K có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất và sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với diện tích

tích đất nêu trên. Thực chất, Bà H chỉ là người đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, ký tại Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N) là nhà đất tại 24 ngõ 158 tổ 7, Đ, phường K, quận H, Hà Nội giữa bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng Thương mại cổ phần K vô hiệu theo và không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ngân hàng buộc Ngân hàng TMCP K giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

[2.2] Đại diện viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đến bị đơn theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng cấp cho bị đơn là bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ theo đúng quy định pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 03/KNPT-VKS-DS ngày 08/01/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và Bà H và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K và bà Tô Thị Kim D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K, nên ông Nguyễn Ngọc K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; bà Tô Thị Kim D không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn là bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP K (Techcombank) không được Tòa án chấp nhận yêu cầu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật về án phí.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/KNPT-VKS-DS ngày 08/01/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K và bà Tô Thị Kim D; Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 129, 137, 138, 342, 343 Bộ luật Dân sự năm 2005;

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K đối với bà Hoàng Thúy H và ông Nguyễn Văn Đ về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 24 ngõ 158 tổ 7 Đ, phường K, quận H, Hà Nội thuộc thửa số 131(2), tờ bản đồ số 21 diện tích 103,6m^2: hình thức sử dung: sử dụng riêng 103,6m^2, sử dụng chung 18m^2 giữa ông Nguyễn Ngọc K với bà Hoàng Thúy H tại Văn phòng Công chứng N (nay là văn phòng công chứng T) số công chứng: 01540, quyển số 4/TP/CC ngày 13/11/2012 vô hiệu.

Xác nhận bà Tô Thị Kim D đã trả thay ông Nguyễn Ngọc K số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) cho bà Hoàng Thúy H và Bà H đã nhận đủ từ tháng 7 năm 2013.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tô Thị Kim D không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc K phải hoàn trả số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) mà Bà D đã trả cho bà Hoàng Thúy H.

[3]. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K: Hủy phần nội dung đã sang tên cho bà Hoàng Thúy H ngày 21/11/2012 ghi tại mục VI trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 272041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20647HĐ 624/01QHM, MS 10125291671 do UBND quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007 cho ông Nguyễn Ngọc K.

Khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 272041 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02647HĐ/624/01/QHM,MS: 10125291671 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007 cho ông Nguyễn Ngọc K.

[4]. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K, bà Tô Thị Kim D, bà Trần Thị Hồng H: Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, ký tại Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N) là nhà đất tại 24 ngõ 158 tổ 7, Đ, phường K, quận H, Hà Nội giữa bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần K về việc giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản số 1146.2012/HĐTC ngày 07/12/2012, ký tại Văn phòng Công chứng A1 (nay là Văn phòng công chứng N) giữa bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ với Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần K làm thủ tục giải chấp giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 272041, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20647HĐ 624/01QHM, MS 10125291671 do UBND

quận H, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/6/2007 cho ông Nguyễn Ngọc K. Ông Nguyễn Ngọc K có quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

[6]. Về án phí:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

* *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Nguyễn Ngọc K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm được hoàn lại 33.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0001625 ngày 17/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

- Bà Hoàng Thúy H, ông Nguyễn Văn Đ phải nộp 300.000 đồng.

- Ngân hàng TMCP K phải nộp 300.000 đồng được trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0009579 ngày 26/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội, nay được hoàn lại 32.700.000 đồng.

* *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Ngọc K và bà Tô Thị Kim D không phải nộp, ông Nguyễn Ngọc K được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000288 ngày 18/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội và bà Tô Thị Kim D được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000489 ngày 17/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Ngô Anh Dũng