

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 37/2023/DS-PT

Ngày 05-5-2023

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản; yêu cầu tuyên
bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp tài
sản và giải quyết hậu quả pháp lý của
hợp đồng vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thúy Hà

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 37/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật; ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà 23/77, đường Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 8695/QĐ-BIDV, ngày 28-10-2016 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Văn bản ủy quyền số: 227/QĐ-

BIDV.LT, ngày 21-6-2017 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray); ông T vắng mặt, ông H có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Từ Thị Kim C và ông Hoàng Đức T; cùng địa chỉ: Số nhà 72, ngõ 181, đường Hùng Vương, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

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

1. Ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N và anh Vũ Văn P; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Lương Khê 7, phường Tràng Cát, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N và anh Vũ Văn P: Ông Lã Viết Nam - Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Nhân Ái; có mặt.

2. Bà Vũ Thị C; địa chỉ: Tổ 2, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị C: Bà Trần Thị Thùy Liên - Luật sư Công ty Luật Lahaye; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Từ Duy T; bà Vũ Thị L và ông Từ Ngọc B; cùng trú tại địa chỉ: Tổ dân phố số 1, khu Cát Bi, phường Tràng Cát, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng An B, địa chỉ: Số 284 đường Lạch Tray, phường Kênh Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Đất C, địa chỉ: Số 28 phố Hai Bà Trưng, phường An Bi, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng An Bi; địa chỉ: Số 282 phố Hai Bà Trưng, phường Cát Dài, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N, ông Vũ Văn P, bà Vũ Thị C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Hoàng Đức T và vợ là bà Từ Thị Kim C ký kết các Hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

1) Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7342206/HĐTD ngày 14-6-2016: Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên (ngày 14-6-2016), mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lãi suất là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 14-6-2016 giữa Ngân hàng với bà Chi, gồm: i)

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009698, vào sổ cấp GCN số: CH 02142 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016). ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009700, vào sổ cấp GCN số: CH 02143 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn P (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016).

2) Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD, ngày 01-9-2016: Số tiền vay 9.800.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên (ngày 06-9-2016), mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lãi suất là 7,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CC 416109, vào sổ cấp GCN số: CH01360 do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 31-12-2015 cho ông Hoàng Đức T và bà Từ Thị Kim C (Hợp đồng thế chấp số 02/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Toàn, bà Chi).

- Quyền sử dụng đất và 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 CC 418556, vào sổ cấp GCN số: CH01095/Q1 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 07-12-2015 cho ông Từ Duy T (Hợp đồng thế chấp số 03/2016/7342206/HĐBĐ ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Thắng).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CĐ 878582, vào sổ cấp GCN số: CH00974/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 cho bà Từ Thị Kim C (Hợp đồng thế chấp số 07/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 02-11-2016 giữa Ngân hàng với bà Chi).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832885, vào sổ cấp GCN số: CH03740 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L (Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BI 817924, vào sổ cấp GCN số: CH01505 do UBND quận Hải An cấp ngày 16-01-2012 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L (Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832884, vào sổ cấp GCN số: CH03739 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L (Hợp đồng thế chấp

số 08/2016/7342206/HĐBD, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt).

Thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, bắt đầu từ ngày 14-6-2016 Ngân hàng đã nhiều lần giải ngân cho ông T và bà C vay toàn bộ số tiền theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Thời gian đầu bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi. Tuy nhiên, kể từ ngày 20-4-2017 thì bị đơn đã không trả nợ gốc và lãi, vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần thông báo đôn đốc bị đơn trả nợ nhưng không có kết quả.

Về yêu cầu của ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N, anh Vũ Văn P và bà Vũ Thị C đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông L, bà N, anh P và bà C với bà C, nguyên đơn cho rằng: Việc các đương sự nêu trên xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Chi trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội và đúng với quy định của Bộ luật Dân sự và các hợp đồng này đều được công chứng theo quy định của pháp luật. Thực tế là bà Chi đã thực hiện việc chuyển quyền sở hữu các thửa đất đó và đều đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Chi (tài sản riêng) đối với các thửa đất này. Vì vậy, việc bà C thế chấp các diện tích đất nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho các khoản vay của bà C và ông T tại Ngân hàng là hoàn toàn đúng quy định. Do vậy yêu cầu của ông L, bà N, anh P và bà C là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông L, bà N, anh P và bà C.

Nay, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu cụ thể sau:

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 03-7-2020 là: 18.524.963.954 đồng, trong đó, nợ gốc là 13.226.830.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 4.530.142.371 đồng và nợ lãi quá hạn là 767.991.583 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế bị đơn trả hết khoản tiền nợ trên, bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của khoản tiền nợ gốc nói trên theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã được các bên ký kết.

- Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cụ thể bao gồm các tài sản bảo đảm đã được nêu ở trên. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Đối với bị đơn (ông Hoàng Đức T và bà Từ Thị Kim C), sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhưng bị đơn không thực hiện việc làm bản tự khai trình bày ý kiến của mình gửi đến Tòa án. Qua xác minh thì bà C và ông T có đăng ký nhân khẩu thường trú và trú tại địa chỉ: Số nhà 72, ngõ 181, đường Hùng Vương,

phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, nhưng thực tế bị đơn đã bỏ đi không khai báo với chính quyền địa phương. Xác minh tại Trường Đại học Hải Phòng là nơi bà C làm việc thì từ tháng 8-2018 đến nay bà C không đến cơ quan làm việc và nhà trường đang làm thủ tục tinh giảm biên chế đối với bà C. Xác minh tại Trung tâm y tế quận Lê Chân thì ông T có làm việc tại Phòng khám Methadol - thuộc Trung tâm Y tế quận Lê Chân, từ ngày 01-10-2015 theo Hợp đồng lao động không xác định thời hạn số: 160/HĐLD-TTYT, ngày 28-9-2015. Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cho ông T; ông T còn nhận thay và có trách nhiệm giao lại cho bà C các văn bản tố tụng của Tòa án. Tại biên bản làm việc ngày 31-5-2019 ông T trình bày: Tôi (T) và vợ là Từ Thị Kim C đều đăng ký nhân khẩu thường trú tại địa chỉ: Số nhà 72, ngõ 181, đường Hùng Vương, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Tôi và cô C là vợ chồng nhưng thực tế làm ăn kinh tế theo hai hướng khác nhau. Khi cô C trình bày ý kiến về việc thế chấp ngôi nhà của vợ chồng tại địa chỉ số nhà 72, ngõ 181, Hùng Vương, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, để đầu tư mở trường mầm non tư thục thì tôi (T) đồng ý. Thời gian đầu các trường mầm non làm ăn rất hiệu quả nhưng về sau thì do lượng học sinh ít dần nên hiệu quả kinh tế giảm sút. Tôi (T) xác định chỉ liên quan đến việc ký hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng trong phạm vi ngôi nhà chung của hai vợ chồng tôi. Còn những việc khác thì tôi không biết và không liên quan gì. Quan điểm của tôi (T) là đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng vì thời hạn vay của Hợp đồng tín dụng là 20 năm kể từ năm 2016. Trường hợp Ngân hàng không đồng ý để chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng và khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải trả nợ thì tôi đề nghị Ngân hàng khoản nợ gốc và miễn khoản nợ lãi phát sinh cho chúng tôi vì hiện tại chúng tôi đang rất khó khăn trong công việc làm ăn kinh doanh nên đề nghị Ngân hàng chia sẻ những khó khăn với chúng tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N: Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20-9-2018 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông L, bà N (vợ ông L), anh P (con trai ông L và bà N) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày: Ông L và bà N là vợ chồng và là đồng chủ sử dụng diện tích 770m² đất, thửa số 1129, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố Lương Khê 7, phường Tràng Cát, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Anh P là chủ sử dụng diện tích 177m² đất, thửa số 1167, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố Lương Khê 7, phường Tràng Cát, quận Hải An, Hải Phòng. Khoảng tháng 5-2016, bà C (là cháu gọi ông L bằng Cậu) có đặt vấn đề về kế hoạch mở rộng kinh doanh nhà trẻ nên cần nhiều vốn và đề nghị gia đình ông L cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng, hẹn 2-3 tháng sẽ trả lại. Sau đó bà C có

đưa cho ông L, bà N và anh P ký vào một tập giấy trắng và giải thích đó là hình thức vay vốn ngân hàng. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng là chỗ người thân ruột thịt nên ông L, bà N và anh Phương đã ký tên vào những tờ giấy không ghi nội dung đó. Hết thời hạn 3 tháng ông L và bà N yêu cầu bà C trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn thì bà C trả lời không trả vì lý do gia đình đã bán những diện tích đất đó cho bà C. Thực tế cho đến nay thì ông L, bà N và anh P vẫn đang quản lý và sử dụng những diện tích đất này.

Nay ông L, bà N và anh P có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng: CNBDS0243-TTP/2016) giữa ông L và vợ bà N với bà C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng: CNBDS0241-TTP/2016) giữa anh P với bà C, đều được lập ngày 30-5-2016 tại Văn phòng Công chứng An Bi và giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Vũ Thị C: Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 04-9-2018 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C thống nhất trình bày: Bà C là chủ sở hữu thửa đất tại địa chỉ: Tổ 2 phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 878582, vào sổ cấp GCN số: CH 00974/Q2, do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 mà hiện tại bị chị C chiếm đoạt bằng việc sang tên chị C và được thế chấp cho Ngân hàng. Thửa đất này có nguồn gốc do bố mẹ chồng của bà C (ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị Đ) tặng cho vợ chồng bà từ năm 1989. Năm 2005 chồng bà C (ông Nguyễn Văn V) chết. Năm 2007 bà C được UBND quận Dương Kinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, em rể bà C là ông Đỗ Quốc D có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của bà C để vay tiền ngân hàng cho con đi nước ngoài. Ông D đã đưa bà C đến nhà bà C và giới thiệu là người của Ngân hàng đang giúp ông D vay tiền, còn mọi thủ tục sẽ do bà C tự làm. Tháng 10-2016 bà C đến nhà và đưa cho bà C số tiền 150.000.000 đồng, sau đó bắt đầu từ tháng 11-2016 hàng tháng bà C đã đến thu tiền gốc và lãi với tư cách là cán bộ ngân hàng. Chỉ đến khi Tòa án đến làm việc thì bà C mới biết việc bà C đã làm thủ tục sang tên thửa đất của bà C sang tên bà C. Bà Chiều khẳng định không hề chuyển nhượng thửa đất của bà cho bà C và hiện tại thì bà C vẫn đang quản lý và sử dụng thửa đất này từ năm 2016 cho đến nay. Tại biên bản làm việc ngày 17-3-2020 bà C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C nêu ý kiến: Mục đích bà đề nghị Tòa án đưa ông Đỗ Quốc D vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là để nhằm làm rõ việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ: Tổ 2, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng giữa bà C và bà C là giả tạo, chứ ông D không hề có quyền và nghĩa vụ gì liên quan trong việc giải quyết vụ án này.

Nay, bà C đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3844.2016/CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 11-10-2016 tại Văn phòng Công chứng An B giữa bà C với bà C và giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng nêu trên. Bà C đề nghị Tòa án tiến hành giám định đối với chữ viết, chữ ký trên tờ giấy mà bà đã giao nộp cho Tòa án có nội dung bà C nhận tiền của anh Trần Anh D vào ngày 09-6-2018 có chữ ký “Nguyễn T Thùy C” là do bà C viết và đề nghị Tòa án tiến hành thu thập tài liệu là: Giấy đề nghị Công chứng bản gốc; Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bản gốc của Văn phòng Công chứng An B và Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp bản gốc giữa Ngân hàng và bà Chi để phục vụ cho việc giám định chữ ký, chữ viết nêu trên.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng An Bi: Ngày 30-5-2016 Công chứng viên Trịnh Thị Phương, thuộc Văn phòng Công chứng An Bi đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn P với bà Từ Thị Kim C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N với bà Từ Thị Kim C, chuyển nhượng thửa đất số 1129 và thửa đất số 1167, tờ bản đồ số: 07, tại địa chỉ: Tổ dân phố Lương Khê 7, phường Trảng Cát, quận Hải An, Hải Phòng. Ngày 31-5-2016 các bên còn ký kết Phụ lục hợp đồng để sửa đổi các hợp đồng nêu trên cho đúng giá chuyển nhượng thực tế. Qua kiểm tra toàn bộ sổ sách, hồ sơ lưu trữ và trên cơ sở báo cáo của bà Trịnh Thị Phương thể hiện việc Công chứng viên đã tiến hành việc công chứng hai bản Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo đúng quy định của Luật công chứng; các bên đương sự trong hợp đồng đều đã được giải thích đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, các bên đều ký vào từng trang của hợp đồng và lăn dấu vân tay, điểm chỉ. Do vậy Công chứng viên đã tuân thủ các thủ tục công chứng theo quy định khi tiến hành việc công chứng các hợp đồng giữa các bên, thông tin công chứng không bị cản trở; các bên giao kết hợp đồng là xác thực, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Tại đơn đề nghị ngày 01-6-2020 Văn phòng công chứng An Bi đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa vì lý do tính chất đặc thù hàng ngày của công việc của Công chứng viên.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng An B: Ngày 11-10-2016 Văn phòng công chứng An B nhận được yêu cầu của bà Chiêu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 956b, tờ bản đồ số: 01, diện tích 558,0m² tại địa chỉ: Thôn Hải Phong, xã Hòa Nghĩa, huyện Kiến Thụy (nay là Tổ 2, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 955766, vào sổ cấp GCN số: H06-00065/Q2 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 14-12-2006 cho bà Vũ Thị C. Bên chuyển nhượng: Bà Vũ Thị C (độc thân); Bên nhận chuyển nhượng: Bà Từ Thị Kim C (tài sản riêng). Văn phòng công chứng An B đã có

Phiếu thông tin công chứng bất động sản được Sở Tư pháp Hải Phòng xác nhận bất động sản trên không có cản trở thực hiện công chứng. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà Chiêu và bà Chi đều tự đọc, cam kết chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng, ký tên, lăn dấu vân tay, điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên Lê Hữu Lý đã chứng nhận số 3844.2016/CNQSDĐ, ngày 11-10-2016. Như vậy Văn phòng công chứng An B đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tuân thủ đúng quy định về chứng nhận hợp đồng giao dịch.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đất C: Ngày 02-11-2016 Văn phòng công chứng Đất C có công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2016/7342206/HĐBĐ số công chứng 7558/HĐTC/2016, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, bên thế chấp là bà Từ Thị Kim C và bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số: 68, diện tích 558,0m², tại địa chỉ: Tổ 2, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 878582, vào sổ cấp GCN số: CH 00974/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016. Bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu riêng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà Chi và ông Toàn tại Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD ngày 01-9-2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 02-11-2016. Văn phòng công chứng Đất C đã tuân thủ các thủ tục công chứng theo quy định khi tiến hành việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa các bên, Công chứng viên đã tra cứu thông tin tài sản thế chấp tại Trung tâm tra cứu thông tin bất động sản thuộc Sở tư pháp. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Các bên đã ký vào từng trang của hợp đồng theo đúng quy định của Luật công chứng. Công chứng viên đã ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và đóng dấu. Tại văn bản đề ngày 10-6-2020 Văn phòng công chứng Đất C đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Trình bày của người làm chứng ông Đỗ Quốc Dương: Tại văn bản đề ngày 24-4-2020, người làm chứng trình bày: Ông Dương là em rể của bà Chiêu. Năm 2016 ông Dương cần tiền cho con trai đi du học Hàn Quốc nên đã hỏi mượn bà Chiêu “bìa đỏ” để thế chấp ngân hàng vay tiền. Qua người quen giới thiệu thì ông Dương biết bà Chi và bà Chi tự giới thiệu là cán bộ ngân hàng nên có thể giúp ông Dương việc vay tiền. Ông Dương đã mượn “bìa đỏ” của bà Chiêu để giao cho bà Chi. Bà Chi đã tự làm thủ tục tại Văn phòng công chứng An B, sau đó bảo ông Dương, bà Chiêu đến ký và nói đó là thủ tục để vay tiền ngân hàng nên bà Chiêu đã ký vào những thủ tục đó mà không rõ nội dung. Sau đó một thời gian thì bà Chi có mang đến đưa cho bà Chiêu 150.000.000 đồng và bà Chiêu gọi ông Dương đến nhận tiền. Toàn bộ số tiền này ông Dương sử dụng, bà Chiêu không có liên quan gì đến số tiền này. Từ tháng 11-2016 đến tháng 7-2018 thì hàng tháng ông

Dương vẫn gửi tiền về cho anh Trần Anh Duy để nộp cho bà Chi trả tiền lãi ngân hàng. Từ tháng 8-2018 thì anh Duy thông báo không thấy bà Chi đến thu tiền nữa. Sau đó ông Dương được bà Chiều thông báo về việc bà Chi sang tên nhà đất và đã đem thế chấp cho Ngân hàng và Tòa án đang giải quyết tranh chấp. Do điều kiện công việc nên ông Dương không có mặt tại Tòa án quận Hồng Bàng được. Mặt khác cũng chưa có ai yêu cầu ông Dương thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nêu trên nên ông Dương nhận thấy không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Trình bày của người làm chứng ông Phạm Anh Duy: Tại biên bản làm việc ngày 27-3-2020 và tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng trình bày: Anh Duy là hàng xóm của ông Đỗ Quốc Dương. Khoảng tháng 7-2017 ông Dương có đi thăm thân tại Hàn Quốc nên có nhờ anh trả tiền nợ gốc và lãi ngân hàng thông qua bà Chi (tên tuổi và địa chỉ cụ thể anh Duy không biết). Từ tháng 7-2017 đến tháng 7-2018 thì hàng tháng bà Chi vẫn đến thu tiền trả nợ ngân hàng của ông Dương. Tháng 6-2018 anh Duy có yêu cầu bà Chi viết giấy nhận tiền để sau này chuyển lại cho ông Dương và bà Chi có viết giấy nhận tiền đề ngày 09-6-2018 ký tên Nguyễn T Thùy Chi. Sau đó anh Duy được bà Chiều cho biết việc bà Chi đã lừa bà Chiều ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên chủ sở hữu thửa đất của bà Chiều và mang đi thế chấp cho Ngân hàng nên anh Duy có gọi điện cho bà Chi nhiều lần nhưng không liên lạc được. Anh Duy cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2020 Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các điều 389, 319, 320, 342, 351, 355, 471, 474, 476, 351, 715 và 716 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 293, 295, 317, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 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; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với bị đơn là bà Từ Thị Kim C và chồng là ông Hoàng Đức T.

1. Buộc bị đơn là bà Từ Thị Kim C và ông Hoàng Đức T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7342206/HĐTD ngày 14-6-2016 và Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD, ngày 01-9-2016, với tổng số tiền tính đến ngày 03-7-2020 là: 18.524.963.954 đồng, trong đó, nợ gốc là 13.226.830.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 4.530.142.371 đồng và nợ lãi quá hạn là 767.991.583 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Trường hợp bị đơn không thực hiện việc trả toàn bộ khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền trên. Tài sản thế chấp bị xử lý gồm:

2.1 Quyền sử dụng đất và 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 BL 009698, vào sổ cấp GCN số: CH 02142 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N (Chuyển nhượng cho bà Từ Thị Kim C ngày 02-6-2016).

2.2 Quyền sử dụng đất và 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 BL 009700, vào sổ cấp GCN số: CH 02143 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn P (Chuyển nhượng cho bà Từ Thị Kim C ngày 02-6-2016).

2.3 Quyền sử dụng đất và 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 CC 416109, vào sổ cấp GCN số: CH01360 do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 31-12-2015 cho ông Hoàng Đức T và bà Từ Thị Kim C.

2.4 Quyền sử dụng đất và 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 CC 418556, vào sổ cấp GCN số: CH01095/Q1 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 07-12-2015 cho ông Từ Duy T.

2.5 Quyền sử dụng đất và 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 CD 878582, vào sổ cấp GCN số: CH00974/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 cho bà Từ Thị Kim C.

2.6 Quyền sử dụng đất và 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 CE 832885, vào sổ cấp GCN số: CH03740 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

2.7 Quyền sử dụng đất và 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 BI 817924, vào sổ cấp GCN số: CH01505 do UBND quận Hải An cấp ngày 16-01-2012 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

2.8 Quyền sử dụng đất và 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 CE 832884, vào sổ cấp GCN số: CH03739 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-

2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

3. Số tiền thu được do bán tài sản thế chấp dùng để trả nợ cho nguyên đơn mà còn thừa thì được trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu, không đủ trả nợ thì bị đơn còn phải tiếp tục trả nợ phần còn thiếu.

4. Trong trường hợp thừa đất số 1129, diện tích 770m² mang tên ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N và thừa đất số 1167, diện tích 177m² mang tên ông Vũ Văn P; đều cùng tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Tổ dân phố Lương Khê 7, phường Trảng Cát, quận Hải An, Hải Phòng, bị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì ông L, bà N và ông Phương buộc phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm là các diện tích đất trên theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Trong trường hợp thừa đất thừa đất số: 96, tờ bản đồ số: 68, diện tích: 558m² mang tên bà Từ Thị Kim C, tại: Tổ dân phố 02, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số: CD 878582, số vào sổ cấp GCN: CH.00974/Q2, UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016, bị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị C buộc phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm là nhà và đất trên theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N, anh Vũ Văn P và bà Vũ Thị C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông L, bà N, anh Phương và bà Chiêu với bà Chi.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Từ Thị Kim C và ông Hoàng Đức T phải nộp 126.524.963 đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

7.1. Ông Vũ Văn L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007932, ngày 24-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng. Ông L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Bà Phan Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007933, ngày 24-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.3. Ông Vũ Văn P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007934, ngày 24-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng. Ông Phương đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.4. Bà Vũ Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007937, ngày 25-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng. Bà Chiêu đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.5. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam khoản tiền 60.855.246 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2014/0007508, ngày 23-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/7/2020 ông L và bà N, ông Phương, bà Chiều kháng cáo, nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập. Ngoài ra, ngày 26-7-2021 anh Phương đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của anh Phương trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ngày 26-7-2021 ông L và bà N đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của ông L và bà N trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Giám định chữ ký, chữ viết của bà Chi trong Giấy xác nhận có phải chữ ký của Chi không. Giám định giọng nói của Chi và Toàn. Ngày 16-11-2021 bà Chiều đề nghị Trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của Từ Thị Kim C tại giấy biện nhận tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không xuất trình thêm được các tài liệu chứng cứ nào mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N và anh Vũ Văn P phát biểu: Ông L, bà N và anh Phương đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L, bà N và anh Phương không có thỏa thuận mua bán với bị đơn Chi, cũng không nhận tiền từ chị Chi. Chị Chi đã tự ý làm thủ tục sang tên mình tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có dấu hiệu của tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo quy định của Bộ luật Hình sự. Đơn yêu cầu độc lập của ông L, bà N và anh Phương tại giai đoạn sơ thẩm là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, hủy nội dung chính tại trang 4, hủy hợp đồng thế chấp giữa chị Chi và Ngân hàng. Sau khi nhận đơn yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập. Tuy nhiên quá trình giải quyết thì Tòa án sơ thẩm chỉ nêu 01 nội dung là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết các yêu cầu khác. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Hải An vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L, bà Nhà và anh Phương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị C phát biểu: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng vì bà Vũ Thị C có yêu cầu độc lập là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Chi đã sang tên từ bà Chiều. Tòa

án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và không đưa Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Dương Kinh vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà Chiều đã có đơn đề nghị giám định chữ ký của chị Chi trên giấy nhận tiền ngày 09/6/2018 mà anh Trần Anh Duy và bà Chiều nộp cho Tòa án. Nếu giám định là đúng chữ ký, chữ viết của chị Chi thì là phù hợp với các lời khai của bà Chiều và anh Duy về việc chị Chi gian dối để chiếm đoạt tài sản của bà Chiều. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá là không cần thiết là không đúng. Bên cạnh đó, bà Chiều không có khả năng đọc, viết mà chỉ có khả năng ký và viết tên của mình nên không thể đọc nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Mọi quy trình cũng như quá trình ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà Chi ông Toàn đều được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Như vậy, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng đã quyết định buộc bị đơn là bà Chi và ông Toàn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 03/7/2020 là 18.524.963.954 đồng trong đó bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn, trường hợp bị đơn không thực hiện việc trả toàn bộ khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp liên quan đến hợp đồng tín dụng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Những người kháng cáo không có căn cứ chứng minh hợp đồng công chứng, hợp đồng tín dụng là giả tạo, vì vậy, không có căn cứ để hủy bỏ hoặc sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng. Đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Chiều, ông L, bà N, anh Phương đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 04/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng. Về án phí, do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân

quận Hồng Bàng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7342206/HĐTD, ngày 14-6-2016 được các bên xác lập trước ngày 01-7-2016 (là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành) nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Còn đối với Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD, ngày 01-9-2016 được xác lập sau ngày 01-7-2016 nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Từ Duy T, bà Vũ Thị L, ông Từ Ngọc B và Văn phòng Công chứng An B vẫn vắng mặt không có lý do. Văn phòng Công chứng Đất C và Văn phòng Công chứng An Bi đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7342206/HĐTD, ngày 14-6-2016 và Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD, ngày 01-9-2016 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn do các bên có đủ năng lực tham gia, được công chứng, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại **Điều 471 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự 2015, các điều 116, 117, 118, 119, 398, 399, 401 Bộ luật Dân sự 2015**, phù hợp với các quy định của Luật Các tổ chức tín dụng. Do vậy hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo các thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo nội dung này.

[5] Về mục đích vay vốn, việc thực hiện hợp đồng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, trong hợp đồng tín dụng đã thể hiện mục đích vay vốn: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ cho vay trong hợp đồng là giao toàn bộ tổng số tiền cho vay cho bị đơn. Việc này được chứng minh bằng các giấy nhận nợ đều có chữ ký xác nhận của bị đơn. Sau khi tiếp nhận vốn vay bị đơn mới trả được một phần tiền gốc. Tính đến tháng 4-2017, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đối chiếu với các quy định về thời gian cho vay và thời gian trả nợ đã được thỏa thuận, ký kết, xác lập giữa các bên trong các Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay nên nguyên đơn đã khởi kiện là hoàn toàn chính đáng, có căn cứ và phù hợp với quy định tại **Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015**. Khoản tiền nợ cụ thể mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả được thể hiện qua các chứng từ chứng minh. Khoản tiền lãi phát sinh được nguyên đơn tính toán đúng mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với

quy định của pháp luật. Thời gian tính lãi được tính chính xác theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ và phù hợp với thực tế. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn toàn bộ các khoản nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính đến ngày 03-7-2020 là: 18.524.963.954 đồng, trong đó, nợ gốc là 13.226.830.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 4.530.142.371 đồng và nợ lãi quá hạn là 767.991.583 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo. Cho đến phiên tòa hôm nay bị đơn không giao nộp được tài liệu chứng cứ nào khác, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không kháng cáo nên được xem như đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Quyết định của bản án sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả nợ nguyên đơn số tiền đã vay gồm khoản tiền gốc, lãi là có cơ sở. Nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo nội dung này.

[6] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7342206/HĐTD ngày 14-6-2016, số tiền vay: 4.000.000.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 14-6-2016 giữa Ngân hàng với bà Chi, gồm có các tài sản sau đây: **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009698, vào sổ cấp GCN số: CH 02142 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009700, vào sổ cấp GCN số: CH 02143 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn P (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016).** Đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2016/7342206/HĐTD, ngày 01-9-2016, số tiền vay 9.800.000.000 đồng, gồm các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Theo Hợp đồng thế chấp số 02/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Toàn, bà Chi: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CC 416109, vào sổ cấp GCN số: CH01360 do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 31-12-2015 cho ông Hoàng Đức T và bà Từ Thị Kim C.

- Theo Hợp đồng thế chấp số 03/2016/7342206/HĐBĐ ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Thắng: Quyền sử dụng đất và 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 CC 418556, vào sổ cấp GCN số: CH01095/Q1 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 07-12-2015 cho ông Từ Duy T.

- Theo Hợp đồng thế chấp số 07/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 02-11-2016 giữa Ngân hàng với bà Chi: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CD 878582, vào sổ cấp GCN số: CH00974/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 cho bà Từ Thị Kim C. (Diện tích đất này Chi nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị C).

- Theo Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832885, vào sổ cấp GCN số: CH03740 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

- Theo Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BI 817924, vào sổ cấp GCN số: CH01505 do UBND quận Hải An cấp ngày 16-01-2012 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

- Theo Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832884, vào sổ cấp GCN số: CH03739 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

Hợp đồng thế chấp được các bên có đủ năng lực tham gia ký kết; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh một trong các bên tham gia hợp đồng bị lừa dối, ép buộc; hợp đồng đã được công chứng; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội; sau khi ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng cho đến trước khi Ngân hàng khởi kiện không ai có ý kiến phản đối gì đối với các hợp đồng thế chấp tài sản đã giao kết. Các tài sản bảo đảm là các diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đây là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại **khoản 9, 16 Điều 3** Luật Đất đai 2013. Tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Bởi vậy hợp đồng thế chấp tài sản được xác lập giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nêu trên là có cơ sở. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn là bà Chi ông Toàn không kháng cáo; những người có tài sản tham gia ký kết hợp đồng thế chấp gồm: Ông Từ Duy T, ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị. Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến các hợp đồng thế chấp tài sản sau đây là có căn cứ: Hợp đồng thế chấp số **02/2016/7342206/HĐBĐ**, ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Toàn, bà Chi: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CC 416109, vào sổ cấp GCN số: CH01360 do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 31-12-2015 cho ông Hoàng Đức T và bà Từ Thị Kim C. Hợp đồng thế chấp số **03/2016/7342206/HĐBĐ** ngày 01-9-2016 giữa Ngân hàng với ông Thắng: Quyền sử dụng đất và 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 CC 418556, vào sổ cấp GCN số: CH01095/Q1 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 07-12-2015 cho ông Từ Duy T. Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832885, vào sổ cấp GCN số: CH03740 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L. Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BI 817924, vào sổ cấp GCN số: CH01505 do UBND quận Hải An cấp ngày 16-01-2012 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L. Hợp đồng thế chấp số 08/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 07-12-2016 giữa Ngân hàng với ông Bích, bà Lọt: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 832884, vào sổ cấp GCN số: CH03739 do UBND quận Hải An cấp ngày 02-12-2016 cho ông Từ Ngọc B và bà Vũ Thị L.

[7] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 14-6-2016; yêu cầu độc lập của ông L, bà N, anh Phương và nội dung kháng cáo của ông L, bà N, anh Phương: Liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 14-6-2016 giữa Ngân hàng với bà Từ Thị Kim C thì, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009698, vào sổ cấp GCN số: CH 02142 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn L và bà Phan Thị N. Phần ghi nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BL 009700, vào sổ cấp GCN số: CH 02143 do UBND quận Hải An cấp ngày 28-01-2013 cho ông Vũ Văn P. Phần ghi nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi (Chuyển nhượng cho bà Chi ngày 02-6-2016). Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L bà N với bà Chi được lập ngày 30/5/2016. Phụ lục hợp đồng giữa bên chuyển nhượng là ông L bà N và bên nhận chuyển nhượng là bà Chi được lập ngày 31/5/2016. Ông L, bà N cho rằng do có mối quan hệ họ hàng, ruột thịt với bà Chi (bà Chi gọi ông L là cậu ruột) nên bà Chi đã lợi dụng lòng tin đó để mượn các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà N và anh Phương nói là để vay vốn ngân hàng mở trường mầm non tư thục và hẹn 2-3 tháng sẽ trả. Ngoài ra, ông L và bà N còn trình bày: Trước khi cho bà Chi mượn “bìa đỏ” thì “bìa đỏ” của ông bà đã đang thế chấp tại ngân hàng, bà Chi đã dẫn một người (mà sau này ông L biết tên là Phái có địa chỉ tại đường Đà Nẵng, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, địa chỉ chính xác ông không nhớ) đến người này cho ông L bà N vay 1.000.000.000 đồng để ông L bà N trả nợ cho ngân hàng để lấy “bìa đỏ” ra cho bà Chi mượn. Sau này, ông L hỏi ông Phái thì

ông Phái nói bà Chi đã trả cho ông Phái khoản tiền mà ông Phái đã cho ông L vay để rút “bìa đỏ” ra. Sau đó, do tin tưởng bà Chi nên ông L, bà N đã đồng ý ký tên và điểm chỉ vào các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không hề được biết và không rõ nội dung là gì. Đến khi sự việc được Tòa án thụ lý giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì họ mới được biết là trước đây là họ đã ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Chi và trên cơ sở đó bà Chi đã thực hiện việc sang tên sở hữu các quyền sử dụng đất đó và thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho bà Chi và ông Toàn tại Ngân hàng. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phương với bà Chi được lập ngày 30/5/2016; Phụ lục hợp đồng giữa bên chuyển nhượng là anh Phương và bên nhận chuyển nhượng là bà Chi được lập ngày 31/5/2016. Anh Phương trình bày, thời điểm trước khi ký hợp đồng anh đang làm công tác văn phòng cho bà Chi tại một nhà trẻ do bà Chi lập, công việc và thu nhập ổn định. Bà Chi không trực tiếp nói với anh về việc mượn “bìa đỏ” để bổ sung vốn nhưng bố mẹ anh là ông L bà N nói với anh là anh cho bà Chi mượn để làm ăn, bố mẹ anh nói như vậy nên anh cũng ký vào các giấy tờ, nhưng không biết ký vào giấy tờ gì. Đến thời điểm hiện tại anh mới biết anh ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng đất cho bà Chi và trên cơ sở đó bà Chi đã thực hiện việc sang tên sở hữu các quyền sử dụng đất đó và thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho bà Chi và ông Toàn tại Ngân hàng. Ngoài lời trình bày, ông L bà N và anh Phương không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh bị bà Chi lừa dối hay ép buộc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phụ lục hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phụ lục hợp đồng được các bên có đủ năng lực trách nhiệm ký kết, ông L bà N và anh Phương đã viết vào hợp đồng nội dung “*Tôi đã đọc và đồng ý*”, đồng thời ký tên và điểm chỉ tại phần BÊN CHUYỂN NHƯỢNG. Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng theo quy định. Văn phòng Công chứng An Bi khẳng định tất cả các hợp đồng nêu trên đều được Công chứng viên Trịnh Thị Phương thực hiện đúng, đầy đủ quy trình và thủ tục theo Luật Công chứng. Các bên giao kết hợp đồng đều đã được giải thích đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc và ký trước mặt Công chứng viên. Chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng trên là của ông L, bà N và anh Phương. Việc ông L có đơn đề nghị giám định giọng nói của bà Chi trong các đoạn hội thoại do chính ông ghi lại, được lưu trong USB và cung cấp cho Tòa án để làm chứng cứ, thấy: Tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ ông L, bà N và anh Phương đều không có yêu cầu và ý kiến gì về việc giám định nêu trên và không giao nộp thêm chứng cứ nào khác. Và sau khi Tòa án sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông L mới có đề nghị giám định trên. Mặt khác, qua xem xét thấy các đoạn hội thoại trên không có căn cứ liên quan đến việc xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông L, bà N, anh Phương với bà Chi. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc trưng

cầu giám định theo yêu cầu của ông L. Như vậy, yêu cầu giám định về chữ ký, chữ viết của ông L, bà N, anh Phương và giọng nói của bà Chi đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Tại giai đoạn phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới nên không chấp nhận đề nghị của ông L, bà N, anh Phương. Như đã phân tích tại phần trên, hợp đồng thế chấp có liên quan đã được các bên, gồm: Bên thế chấp là bà Chi; bên nhận thế chấp là Ngân hàng có đủ năng lực tham gia ký kết; tài sản thế chấp tại thời điểm ký kết tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Chi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà Chi, chứ không phải của ông L và bà N, anh Phương; không có tài liệu chứng cứ chứng minh một trong các bên tham gia hợp đồng bị lừa dối, ép buộc; hợp đồng đã được công chứng; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội; sau khi ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng cho đến trước khi Ngân hàng khởi kiện không ai có ý kiến phản đối gì đối với các hợp đồng thế chấp tài sản đã giao kết. Tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Bởi vậy hợp đồng thế chấp tài sản được xác lập giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, bà N, anh Phương là có cơ sở và không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông L, bà N, anh Phương.

[8] **Hợp đồng thế chấp số 07/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 02-11-2016**; yêu cầu độc lập của bà Chiều; nội dung kháng cáo của bà Chiều: Xét thấy, liên quan đến hợp đồng thế chấp 07/2016/7342206/HĐBĐ, ngày 02-11-2016 thì tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CD 878582, vào sổ cấp GCN số: CH00974/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 cho bà Từ Thị Kim C, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 68, diện tích 558m²; địa chỉ thửa đất: địa chỉ: Tổ 2, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng. Bà Chiều cho rằng bà không chuyển nhượng cho bà Chi thửa đất nêu trên. Bà chỉ đồng ý cho ông Dương (là em rể của bà) mượn “bìa đỏ” để vay tiền ngân hàng. Việc bà ký tên và lấn tay vào hợp đồng chuyển nhượng đất là do bà không biết nội dung của hợp đồng do bà Chi nói dối đó chỉ là thủ tục vay ngân hàng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3844.2016/CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11-10-2016 do Văn phòng công chứng An B công chứng khẳng định tuân thủ đúng quy định về chứng nhận hợp đồng giao dịch trong việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà Chiều và bà Chi đều tự đọc, cam kết chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng, ký tên, lấn dấu vân tay, điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên Lê Hữu Lý đã chứng nhận số 3844.2016/CNQSDĐ, ngày 11-10-2016. Ông Đỗ Quốc Dương có đơn trình bày với nội dung như đã được nêu tại phần trên của bản án, xác nhận việc ông Dương có mượn giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà Chiều để đưa cho bà Chi làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Do hiện tại chưa có ai yêu cầu ông thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nêu trên nên ông nhận thấy không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Anh Phạm Anh Duy trình bày về việc được ông Dương nhờ trả tiền nợ gốc và lãi ngân hàng thông qua bà Chi nhưng anh không biết họ và tên tuổi, địa chỉ cụ thể của bà Chi. Từ tháng 7-2017 đến tháng 7-2018 hàng tháng bà Chi vẫn đến nhà anh Duy thu tiền trả nợ ngân hàng của ông Dương. Tháng 6-2018 anh Duy có yêu cầu bà Chi viết giấy nhận tiền để sau này chuyển lại cho ông Dương và bà Chi có viết giấy nhận tiền đề ngày 09-6-2018 ký tên Nguyễn T Thùy Chi, với nội dung: “Ngày 9/6/2018 Tên tôi là Nguyễn Thị Thùy Chi sinh năm: 1978 hàng tháng vào ngày 9/6/2017 - 2018 tôi vẫn thu tiền của A Nguyễn Văn Tư số tiền 4tr - 3,8 tr/tháng (Đỗ Quốc Dương) Người thu (chữ ký) Nguyễn T Thùy Chi”. Ngày 16-11-2021 bà Chiều đề nghị Trung tâm giám định chữ ký, chữ viết của Từ Thị Kim C tại giấy biên nhận tiền nêu trên. Về nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, qua nghiên cứu nội dung giấy viết tay do bà Chiều cung cấp nêu trên thấy không rõ người nhận tiền có căn cước, địa chỉ ở đâu và nhận tiền vào công việc cụ thể nào. Mặt khác, trong trường hợp có căn cứ rõ ràng để cho rằng đó chính là chữ ký và chữ viết của chị Từ Thị Kim C thì cũng không thể hiện nội dung gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chiều với bà Chi cũng như yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đó. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà Chiều đề nghị đưa thêm người làm chứng là bà Phạm Thị Láng vì bà Láng là người có mặt khi bà Chi giao cho bà số tiền 150.000.000 đồng. Tại các đơn đề nghị điều ghi ngày 29-5-2020 bà Chiều bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: 1. Đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 878582 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 19-10-2016 cho bà Từ Thị Kim C, trả lại quyền sử dụng đất cho bà Chiều. 2. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 07/2016/7342206/HĐBĐ ngày 02-11-2016 giữa bà Chi và Ngân hàng. 3. Đề nghị đưa Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh quận Dương Kinh tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu thứ 1 và thứ 2 nêu trên thuộc phạm vi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đã được Tòa án thụ lý và xem xét giải quyết nên không phải là trường hợp bổ sung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu thứ 3 của bà Chiều thấy: Tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 22-5-2020 bà Chiều và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chiều đã thống nhất nêu ý kiến: Không đề nghị Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng nào khác. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết phải tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của bà Chiều. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở. Và cũng không đủ căn cứ chấp nhận đề nghị của bà Chiều về việc đưa thêm người làm chứng. Ngoài trình bày nêu trên thì bà Chiều không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày cũng như yêu cầu của mình. Giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng như đến phiên tòa xét xử phúc thẩm bà

Chiều không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh bị bà Chi lừa dối hay ép buộc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Chi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Chiều về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 11-10-2016 do Văn phòng Công chứng An B chứng thực, giữa bà Chiều với bà Chi. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Chiều là có sơ sở và không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo bà Chiều.

[9] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Như phân tích ở phần [6],[7],[8] hợp đồng thế chấp được giao kết bởi người có thẩm quyền và người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản nêu trên để thu hồi nợ là đúng với sự thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và thế chấp, phù hợp các điều 299, 303, 304, 307, 308 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp số tiền thu được dùng để trả nợ cho nguyên đơn mà còn thừa thì được trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu, không đủ trả nợ thì bị đơn còn phải tiếp tục trả nợ phần còn thiếu.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà Chiều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất của bà. Bà Chiều và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chiều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của bà Chiều là anh Nguyễn Hùng Cường, sinh năm 1987 và anh Nguyễn Minh Quang, sinh năm 2001 là người đang ở và trực tiếp quản lý sử dụng đất cùng với bà Chiều là thiếu người tham gia tố tụng và là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không được phát mại tài sản là nhà đất của bà. Tuy nhiên, tại các biên bản làm việc và Biên bản lấy lời khai bà Chiều thì bà Chiều thống nhất trình bày anh Nguyễn Hùng Cường và anh Nguyễn Minh Quang đều là con của bà, bà nuôi dưỡng đến khi trưởng thành, không có công sức đóng góp gì trong việc xây dựng cũng như hình thành lên tài sản và diện tích đất. Tại phiên tòa phúc thẩm sau khi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chiều hỏi thì bà Chiều trình bày khẳng định diện tích đất trước đây là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng sau khi chồng bà chết mọi người trong gia đình đã thống nhất và cam kết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà. Do đó, có cơ sở xác định anh Nguyễn Hùng Cường và anh Nguyễn Minh Quang đến thời điểm hiện nay không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 96, tờ bản đồ số 68; địa chỉ: Tổ dân phố số 02, phường

Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng; diện tích 558m². Do vậy, không có cơ sở chấp nhận trình bày của bà Chiêu.

Trong trường hợp các thửa đất mang tên ông L và vợ là bà N, anh Phương và bà Chiêu nêu trên bị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L và vợ là bà N, anh Phương và bà Chiêu buộc phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm là nhà và đất trên theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án, theo Đơn đề nghị của ông L, bà N, anh Phương đề ngày 26/5/2021 và Đơn đề nghị của bà Chiêu về đề nghị chuyển hồ sơ sang Cơ quan cảnh sát điều tra để xác minh hành vi của bà Chi có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, Tòa án đã có văn bản số 1112/TA-TDS ngày 02/6/2021 đề nghị Cơ quan công an quận Hải An cho biết kết quả việc giải quyết nguồn tin về tội phạm theo đơn tố cáo của ông L và Văn bản số 1098/TA-TDS ngày 27/5/2021 đề nghị Cơ quan công an quận Hồng Bàng giải quyết làm rõ hành vi của bà Chi theo trình bày của người tố cáo là có dấu hiệu gian dối để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với ý chí của chủ sở hữu. Nay, Cơ quan điều tra Công an quận Hải An, Cơ quan điều tra Công an quận Dương Kinh tiếp tục thực hiện giải quyết tin báo tố giác tội phạm theo Đơn tố giác của bà Chiêu, Đơn kiến nghị của ông L, bà N, anh Phương; khi có kết quả, người có hành vi vi phạm theo Đơn tố cáo sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong vụ án này, ông L bà N cho rằng ông bà đã vay ông Phái số tiền 1.000.000.000 đồng để rút “bì đỏ” ở ngân hàng ra đưa cho bà Chi. Sau này bà Chi đã trả ông Phái thay ông L bà N số tiền ông L bà N đã vay ông Phái. Ông L, bà N, anh Phương đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của bà Chi để chứng minh cho việc bà Chi đã nhận tiền. Đây là các giao dịch dân sự khác giữa các bên, không có liên quan đến tranh chấp mà Tòa án đang giải quyết. Trường hợp ông L bà N anh Phương có tranh chấp với bà Chi hoặc ông Phái về số tiền nêu trên Tòa án sẽ xem xét thụ lý giải quyết bằng vụ án khác theo trình tự quy định của pháp luật khi có yêu cầu. Về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Như vậy, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, các phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại. Như đã phân tích tại các phần trên tại thời điểm ký kết hợp đồng và cho đến thời điểm hiện nay các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và nhận định đều hợp pháp và có hiệu lực; các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Trong vụ án này, ngày 02-8-2021 Tòa án nhận được Đơn đề nghị đề ngày 26-7-2021 của chị Nguyễn Thu Hoài cho rằng thực chất, thửa đất này có một

phần là di sản thừa kế của bố tôi để lại cho chị em tôi và mẹ tôi. Tuy nhiên, như đã nêu ở phần trên bà Chiêu trình bày khẳng định diện tích đất trước đây là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng sau khi chồng bà chết mọi người trong gia đình đã thống nhất và cam kết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà. Như vậy, trường hợp chị Hoài có tranh chấp về thừa kế tài sản sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo trình tự quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[11] Với các phân tích nêu trên không có đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định. Ông L, bà Chiêu là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông L, bà Chiêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn L, bà Phan Thị N, anh Vũ Văn P, bà Vũ Thị C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Về án phí: Anh Vũ Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0010027 ngày 12-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; anh Phương đã nộp đủ.

Bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0010026 ngày 12-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; bà N đã nộp đủ.

Trả lại ông Vũ Văn L số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010028 ngày 12-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Trả lại bà Vũ Thị C số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010019 ngày 10-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn