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

Bản án số: 51/2020/ DS-PT
Ngày: 26/02/2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên vô hiệu HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu HĐ 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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng;
Bà Trần Thị Liên Anh.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 357/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2019, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên vô hiệu HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu HĐ thế chấp tài sản; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/ DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020, Quyết định hoãn phiên toà số 32/2020/QĐPT-HPT ngày 18/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương; Địa chỉ: Số 2C Phó Đức Chính, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Thông; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Hùng; Chức vụ: Phó phòng kinh doanh Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương .

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Xóm 1, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

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

- Bà Đỗ Thị Loan, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Chị Đỗ Thị Trang, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 45, ngách 74/13 ngõ Thịnh Hào 1, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- UBND quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Khu đô thị Kiều Mai, đường Kiều Mai, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thế Cương – Chủ tịch quận Bắc Từ Liêm.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Biên – Chức vụ Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm.

-Văn phòng Công chứng Phùng Quân;

Địa chỉ: Số 199 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí Hiếu –Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo, bà Đỗ Thị Loan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương trình bày:***

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương và bà Nguyễn Thị G đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 167/2016/HĐTDTL-CN ngày 23/8/2016. Theo đó, bà Nguyễn Thị G

vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Gấm có thế chấp tài sản của bà Gấm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, tại Tổ dân phố Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4737.2016/HĐTC ngày 22/8/2016, tại Phòng Công chứng số 04, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày giải ngân, bà Nguyễn Thị G chỉ thực hiện thanh toán được tiền lãi các tháng 8, 9, 10, 11, 12/2016 và một phần lãi tháng 01/2017; bà Gấm thanh toán được 400.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 04/8/2017 và 12/8/2017. Kể từ tháng 8/2017 đến nay, bà Gấm không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ lãi hàng tháng và nợ gốc theo quy định như đã thỏa thuận.

Tính đến ngày 20/7/2018, bà Gấm còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 2.058.211.623 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 333.506.308 đồng; Nợ lãi quá hạn: 120.033.333 đồng; Phí phạt chậm thanh toán: 4.671.982 đồng.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương vẫn giữ nguyên quan điểm như buổi hòa giải trước, theo đó Ngân hàng đưa ra các yêu cầu đối với bà Gấm như sau:

- Thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, phí phạt chậm thanh toán liên quan đến Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 20/7/2018 tổng là 2.058.211.623 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 333.506.308 đồng; Nợ lãi quá hạn: 120.033.333 đồng; Phí phạt chậm thanh toán: 4.671.982 đồng.

- Bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2018 cho đến khi bà Nguyễn Thị G trả hết nợ.

- Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ số tiền bà Gấm còn nợ, nếu bà Gấm thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

**** Theo bản tự khai và lời khai tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:***

Bà Gấm vẫn giữ nguyên quan điểm tại các biên bản làm việc với Tòa án, theo đó bà Gấm xác nhận khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, tổng số tiền bà Gấm còn nợ đối với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương tính đến ngày 20/7/2018 tổng số nợ là 2.058.211.623 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 333.506.308 đồng; Nợ lãi quá hạn: 120.033.333 đồng; Phí phạt chậm thanh toán: 4.671.982 đồng. Tuy nhiên, do điều kiện gia đình làm ăn khó khăn nên bà Gấm không có đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng

đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện ra TAND huyện Thường Tín. Đề nghị Ngân hàng cho bà Gấm được trả nợ dần mỗi tháng, chậm nhất đến ngày 20/8/2018, bà Gấm sẽ thanh toán toàn bộ khoản nợ bao gồm nợ gốc, nợ lãi, phí phạt chậm thanh toán cho Ngân hàng. Mong Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ nợ lãi và giảm một phần nợ gốc cho bà Gấm.

Nếu bà Gấm vi phạm nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì bà Gấm tự nguyện bàn giao tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, tại tổ dân phố Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4737.2016/HĐTC ngày 22/8/2016, tại Phòng Công chứng số 04, thành phố Hà Nội. Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Quá trình thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, nhận thấy bà Đỗ Thị Loan đang sinh sống tại tài sản thế chấp.

**** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Loan trình bày:***

Bà Loan là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất tại tổ dân phố Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 360117 ngày 28/10/2005. Do cần tiền nên bà xác nhận có ký vào giấy tờ tại Văn phòng Công chứng Phùng Quân và có vay của chị Đỗ Thị Trang số tiền 530.000.000 đồng; đến tháng 6/2017 bà mới biết tài sản nhà, đất của bà đã chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị G, bà Loan khẳng định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Gấm, vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Loan: Ông Dương Minh Doan trình bày:

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Gấm và bà Loan nhằm mục đích che đậy quan hệ vay tiền giữa bà Loan, bà Gấm và bà Đỗ Thị Trang (sinh năm 1978, hiện đang cư trú tại số nhà 45 ngách 74/13 ngõ Thịnh Hào 1, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, TP Hà Nội, số chứng minh nhân dân 011848288 do Công an Hà Nội cấp). Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất giữa bà Loan và bà Gấm là theo yêu cầu của bà Trang. Bà Trang nhờ bà Gấm đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Bà Loan hoàn toàn không biết việc bà Gấm dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho việc vay tiền của Ngân hàng Sài Gòn Công Thương. Vì vậy, bà Loan không đồng ý với việc Ngân hàng Sài Gòn Công Thương yêu

cầu phát mại nhà đất của bà Loan.

Ngày 01/8/2018, bà Loan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa bà Loan với bà Gấm tại Văn phòng Công chứng Phùng Quân ngày 29/7/2016.

- Tuyên bố vô hiệu phần biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản quy định tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 167/2016/HĐTDTL-CN ký giữa bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, Chi nhánh Đống Đa ngày 23/8/2016.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/8/2016 giữa bà Gấm với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, Chi nhánh Đống Đa.

- Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện việc giải chấp nhà, đất của bà Loan tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 92m^2, GCNQSDĐ số AD360117 do UBND quận Bắc Từ Liêm cấp ngày 28/10/2005.

- Kiến nghị UBND quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bổ sung thông tin với nội dung bà Loan là chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất nêu tại GCNQSDĐ số AD360117 do UBND quận Bắc Từ Liêm cấp ngày 28/10/2005.

**** Bà Nguyễn Thị G có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà Loan như sau:***

Bà Gấm khẳng định việc bà và bà Loan đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng Phùng Quân. Các giấy tờ về nhân thân và quyền sử dụng đất do bà Loan cung cấp cho Văn phòng, thậm chí chính bà Loan có đơn yêu cầu Văn phòng công chứng. Ttrước khi ký Hợp đồng, bà Loan đã được Công chứng viên giải thích pháp luật, bà Loan tự nguyện ký, không ai ép buộc. Việc chuyển nhượng sang tên bà Gấm là hoàn toàn hợp pháp đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 10/7/2017, gia đình bà Loan đã yêu cầu bà Gấm ký vào văn bản xác nhận công nợ giữa bà Loan với chị Trang. Bà Gấm khẳng định không liên quan đến công nợ giữa bà Loan và chị Trang.

Đối với tài sản nhà đất đã được UBND quận Bắc Từ Liêm xác nhận là tài sản thuộc quyền sở hữu và định đoạt của bà và bà đã đăng ký giao dịch bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương chi nhánh Đống Đa.

**** Văn phòng công chứng Phùng Quân có gửi bản ghi ý kiến và Văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Ý kiến của văn phòng công chứng Phùng Quân:***

Thứ nhất, bà Đỗ Thị Loan là người trực tiếp ký vào Phiếu yêu cầu công chứng để yêu cầu Văn phòng Công chứng Phùng Quân thực hiện công chứng giao dịch này. Bà Loan cung cấp các tài liệu gồm có: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, GCNQSDĐ số AD360117 và giấy tờ về nhân thân của bà Loan.

Thứ hai, bà Loan cũng là người trực tiếp ký vào tờ kết quả tra cứu hệ thống dữ liệu ngăn chặn UCHI thể hiện thông tin: Tại thời điểm kiểm tra, thửa đất mang GCNQSDĐ số AD360117 không bị ngăn chặn giao dịch và chưa thực hiện hợp đồng, giao dịch nào.

Thứ ba, bà Đỗ Thị Loan là người có năng lực hành vi dân sự. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 767.2016/HĐCN; Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2016, bà Loan đã được đọc lại và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng trước khi ký, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Thứ tư, giao dịch mua bán nhà đất giữa hai bên là giao dịch có nội dung, mục đích hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Từ đó, Văn phòng Công chứng Phùng Quân thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 767.2016/HĐCN, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2016 giữa bà Đỗ Thị Loan và bà Nguyễn Thị G là giao dịch có thật, phù hợp với ý chí của các bên và hoàn toàn tự nguyện.

Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Phùng Quân khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng trên đã thực hiện đầy đủ quy trình nghiệp vụ, giải thích rõ nội dung, kiểm tra rõ nhân thân và xác định sự tự nguyện của các bên khi giao dịch. Các bên được giải thích, hiểu rõ nội dung và tự nguyện ký vào Hợp đồng, hoàn toàn không có sự lừa dối, ép buộc.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng trên, giữa bà Đỗ Thị Loan với bà Nguyễn Thị G, các bên không trình bày hoặc xuất trình tài liệu, chứng cứ liên quan đến bất kỳ giao dịch nào khác, do đó Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Phùng Quân không thể biết và cũng không có nghĩa vụ phải biết về những giao dịch này (nếu có); các bên che giấu thì các bên phải tự chịu hậu quả pháp lý.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 767.2016/HĐCN, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2016 giữa bà Đỗ Thị Loan với bà Nguyễn Thị G là hoàn toàn có hiệu lực vì đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

**** Đại diện theo ủy quyền của UBND quận Bắc Từ Liêm là ông Nguyễn Văn Biên trình bày:***

Ngày 28/10/2005, tại Quyết định số 3429/QĐ-UB, UBND huyện Từ Liêm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0262 cho bà Đỗ Thị Loan với diện tích 92,0m^2 đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị

Loan được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đã đăng ký thay đổi địa chỉ thửa đất thành TDP Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ngày 09/8/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đã đăng ký sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội của bà Đỗ Thị Loan cho bà Nguyễn Thị G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 767.2016/HĐCN; Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Phùng Quân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 29/7/2016.

Ngày 23/8/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - chi nhánh Đống Đa theo hồ sơ 050262.TC.1221.ĐN.

Việc đăng ký biến động nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật, có hồ sơ lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm. Hồ sơ đã được cung cấp cho Tòa án.

Trường hợp Hợp đồng dân sự không đúng quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự. Khi bản án có hiệu lực pháp luật UBND quận Bắc Từ Liêm sẽ thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định.

**** Theo lời khai tại Tòa án của chị Đỗ Thị Trang có quan điểm:***

Thứ nhất**:** Việc Ngân hàng khởi kiện bà Gấm nợ Ngân hàng không trả được theo Hợp đồng tín dụng đã ký, việc này không liên quan đến chị Trang.

Thứ hai: Đối với yêu cầu độc lập của bà Loan, việc xác nhận công nợ giữa bà Loan với chị Trang có sự chứng kiến của chị Gấm vào ngày 10/7/2017, là mối quan hệ khác không liên quan đến việc Ngân hàng khởi kiện bà Gấm. Chị Trang đề nghị Tòa án tách ra khi nào chị Trang có yêu cầu thì giải quyết trong vụ kiện khác. Ngoài ra, chị Trang khẳng định không nhận thế chấp tài sản gì của bà Loan. Về yêu cầu của bà Loan, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, vì bận công việc nên chị Trang không tham gia hòa giải cũng như xét xử được nên chị Trang đề nghị Tòa án không hòa giải và xét xử vắng mặt.

* ***Tại phiên toà sơ thẩm:***

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, quá trình hòa giải, bà Gấm đã nhất trí bàn giao tài sản cho Ngân hàng đề thu hồi khoản nợ bà Gấm đã vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Tính đến ngày 29/8/2019, số nợ gốc 1.600.000.000 đồng, tiền lãi là 777.411.623 đồng. Tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 2. 377.411.623 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của bà Loan, quan điểm của Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu độc lập của bà Loan để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của ông Dương Minh Doan là người được ủy quyền và là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Đỗ Thị Loan, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm; ông Doan đề nghị: Giữ nguyên yêu cầu độc lập và bổ sung yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 360117 do UBND huyện Từ liêm cấp ngày 28/10/2005; kiến nghị UBND quận Bắc Từ Liêm cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà Đỗ Thị Loan đối với nhà và đất tại thửa 157, tờ bản đồ số 11 diện tích 92 m^2 địa chỉ tổ dân phố Đông Ngạc 2, ngõ 7, ngách 7/99 phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/ DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã quyết định:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương. Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương , trong đó; Nợ gốc 1.600.000.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/8/2019 là 777.411.623 đồng. Tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 2. 377.411.623đồng (Hai tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm mười một nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng). Tiếp tục tính lãi từ ngày 30/8/2019 theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.*

Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4737.2016 /HĐTC ngày 22/8/2015 tại phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị G vi phạm nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn công thương có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng thừa phát lại kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, có diện tích 90 m^2, tại địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 050262.CN1128.ĐN, do UBND quận Bắc Từ

Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/8/2016 cho bà Nguyễn Thị G để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

***2**. Bác yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Loan*

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

Không đồng ý, bà Đỗ Thị Loan kháng cáo Bản án với yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Loan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đánh giá đơn kháng cáo của bà Loan không có căn cứ; đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng, bà Đỗ Thị Loan nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Loan, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về Hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 29/7/2016, bà Đỗ Thị Loan (là bên chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị G (là bên nhận chuyển nhượng) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 92m^2 đất ở nông thôn, mang tên bà Nguyễn Thị G tọa lạc tại Tổ dân phố Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; được Văn phòng Công chứng Phùng Quân, công chứng số 767.1016/HĐCN cùng ngày 29/7/2016. Quá trình thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thể hiện bà Loan hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng

lực hành vi dân sự để tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Điều này được thể hiện ở việc bà Loan đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bà Loan là người trực tiếp ký vào Phiếu yêu cầu công chứng để yêu cầu Văn phòng Công chứng Phùng Quân thực hiện công chứng giao dịch; bà Loan là người trực tiếp ký vào tờ Kết quả tra cứu hệ thống dữ liệu ngăn chặn UCHI. Trước khi ký và điểm chỉ Hợp đồng chuyển nhượng bà Loan còn ghi: *"Tôi đã đọc và đồng ý"*. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng đúng quy định của pháp luật, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu của bà Loan là không có cơ sở.

Về Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Bắc Từ Liêm, sang tên bà Nguyễn Thị G vào ngày 09/8/2016. Ngày 22/8/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương với bà Nguyễn Thị G đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng 4737.2016 /HĐTC ngày 22/8/2016 tại Phòng Công chứng số 4, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/8/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Bắc Từ Liêm. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết theo trình tự, thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu của bà Loan là không có cơ sở.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật nên các yêu cầu khác của của bà Loan không được chấp nhận là: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu phần biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản; Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện việc giải chấp nhà, đất của bà Loan; Kiến nghị UBND quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bổ sung thông tin với nội dung bà Loan là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Bản án dân sự sơ thẩm đã xem xét, đánh giá, áp dụng đúng các quy định của pháp luật; kháng cáo của bà Loan không có cơ sở, không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm, bà Loan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 147, 148, 228, 271, 273, 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 319, 320, 324, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Loan.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/ DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương. Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương 2.377.411.623đ (*hai tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm mười một nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng);* trong đó: Nợ gốc 1.600.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/8/2019 là 777.411.623 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2019), bà Nguyễn Thị G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Duy trì hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4737.2016 /HĐTC ngày 22/8/2015 tại Phòng Công chứng số 4, thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị G vi phạm nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng thừa phát lại kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, có diện tích 92 m^2, tại địa chỉ: Tổ dân phố Đông Ngạc 2, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 360117, do UBND quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/10/2005; sang tên bà Nguyễn Thị G ngày 09/8/2016 để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Loan

4. Về án phí:

*Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị G phải chịu 79.548.233đ *(bảy chín triệu năm trăm bốn tám ngàn hai trăm ba ba đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đỗ Thị Loan phải chịu 900.000đ *(chín trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AB/2015/0007050 ngày 17/12/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.000.000đ *(ba tư triệu đồng)*, theo Biên lai thu tiền số AB/2015/0006768 ngày 23/3/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín.

* Án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Loan phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AB/2018/0012043 ngày 19/9/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín.

5. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;

- TAND huyện Thường Tín;

- Chi cục THADS huyện Thường Tín;

- Các đương sự;

- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn