

Số: 99/2020/DS-PT

Ngày: 12/5/2019

V/v: “Huỷ HĐ uỷ quyền; HĐ chuyển
nhượng qsd đất; huỷ QĐ cấp
GCNQSD đất; Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Mai Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Thuý

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 406/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “Huỷ Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ Quyết định cấp GCNQSD đất; Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST, ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐ - PT ngày 06 tháng 2 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn TA, sinh năm 1964; Trú tại: Số 440, đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (*có mặt tại phiên tòa*).

2. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; Trú tại: Xóm 16B, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm (nay là số 1, ngách 1, ngõ 220, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội (*chị V uỷ quyền cho anh Nguyễn TA. Giấy uỷ quyền số 1302/2018/GUQ ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh TA: Luật sư Phạm Văn Hiền và Luật sư Nguyễn Khắc Bảo - Văn phòng Luật sư Mỹ Đức thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1937;

Trú tại: Số 440, đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1971; Trú tại: số 9, ngõ 220, đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (*Giấy uỷ quyền số 1303/2018/GUQ ngày 30/7/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu. Anh V có mặt tại phiên tòa*);

2. Anh Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1962 (*có mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: số 14, ngách 64/25, phố Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội;

3. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1971 (*có mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: số 9, ngõ 220, đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

4. Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1975 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Số 10, đường Khương Đình, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

5. Bà Nguyễn Thu Th, sinh năm 1967 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Số 222, đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Mạnh Tuấn, Chủ tịch;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Biên, Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm (*theo Quyết định về việc cử cán bộ tham gia tố tụng dân sự số 819/QĐ-UBND ngày 19/10/2018; ông Biên vắng mặt tại phiên tòa*).

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần kỹ thương Việt Nam; Địa chỉ trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Hương Trang và ông Dương Đình Chung - đều là cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng Techcombank (*Giấy ủy quyền số 402-03/2020/UQ-TCB ngày 11/5/2029; bà Trang, ông Chung có mặt tại phiên tòa*).

3. Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1958 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Số 222, đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1985 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Xóm 16B, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm (nay là số 1, ngách 1, ngõ 220T, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội.

5. Chị Đào Thị H, sinh năm 1980;

6. Cháu Nguyễn Tuấn Qu, sinh năm 2001;

Cùng trú tại: Số 440, đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Chị Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Qu ủy quyền cho anh Nguyễn TA (*Giấy ủy quyền số 1302/2018/GUQ ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - anh Nguyễn TA trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, có diện tích 115m² được UBND xã Cổ Nhuế cấp cho hộ gia đình năm 1992. Năm 1999 vợ chồng anh Nguyễn TA và chị Đào Thị H đã làm nhà 02 tầng trên diện tích đất và ở đó từ khi làm nhà cho đến nay. Năm 2003 bố anh TA là ông Nguyễn Đức K có đứng ra kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và được UBND huyện Từ Liêm cấp GCNQSDĐ đất số N926503, ngày 23/11/2004 đứng tên hộ gia đình do ông Nguyễn Đức K đại diện. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ gia đình ông K gồm: ông Nguyễn Đức K, bà Cao Thị Thọ, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Ng, anh Nguyễn TA và chị Đào Thị H (vợ anh TA), cháu Nguyễn Thị Mỹ C, cháu Nguyễn Tuấn Qu.

Nhà đất trên chỉ có vợ chồng anh TA cùng các con (Nguyễn Tuấn Qu, sinh năm 2001, Nguyễn Hoàng Thiên Phú, sinh năm 2005) và bố mẹ anh là ông Nguyễn Đức K, bà Cao Thị Thọ (bà Thọ mất năm 2000) sinh sống. Gia đình anh cùng sử

dụng thửa đất từ đó cho đến nay. Ngày 05/12/2011, gia đình anh được biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thu Th và hiện nay đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 05 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam (Techcombank). Sau đó anh đã xin sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) lưu giữ tại Sở tư pháp Thành phố Hà Nội.

Ngày 22/01/2009 ông K, anh V, anh Ng có lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy H tại văn phòng công chứng Việt Tín với nội dung ủy quyền cho bà Hằng toàn quyền định đoạt thửa đất. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2009, bà Hằng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thu Th. Bà Thủy đã đăng ký sang tên theo hồ sơ số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm. Ngày 13/7/2010 bà Thủy đã thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Techcombank để vay số tiền 05 tỷ đồng. Toàn bộ sự việc này gia đình anh TA hoàn toàn không biết, việc làm nêu trên là trái quy định của pháp luật vì gia đình anh đang sinh sống và trực tiếp quản lý nhà đất nhưng không được biết việc ký kết các hợp đồng này.

Anh TA khởi kiện và yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009;
- Hủy hợp đồng ủy quyền số 49/HĐUQ ngày 22/01/2009 của Văn phòng công chứng Việt Tín;
- Hủy quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm;
- Đề nghị Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam phải trả lại GCNQSD đất cho gia đình anh.

Đồng nguyên đơn - chị Nguyễn Thị V trình bày.

Việc bố chị là ông Nguyễn Đức K cùng các em là anh Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn Ng mang GCNQSDĐ của hộ gia đình đi ký kết vay mượn, bán thế nào chị V hoàn toàn không biết. Ngày 05/12/2011 em trai chị là Nguyễn TA thông báo thì chị mới được biết và làm đơn khởi kiện để đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình chị. Ông Hải - Trưởng Văn phòng công chứng Việt Tín, Hà Nội cho ký các Hợp đồng công chứng ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình chị mà không được sự đồng ý đầy đủ của các thành

viên trong gia đình là sai và vi phạm pháp luật vì thừa đất nêu trên, Nhà nước đã cấp cho cả hộ gia đình chị lúc đó. Bố chị ông Nguyễn Đức K chỉ đứng tên chủ hộ đại diện cho hộ gia đình. Bố chị và hai em chị không có quyền quyết định cả thửa đất này. Hiện nay thửa đất của hộ gia đình chị đã bị bà Nguyễn Thúy H bán cho bà Nguyễn Thu Th và bà Thủy đã mang đi thế chấp vay vốn Ngân hàng để vay tiền là vi phạm pháp luật. Chị thống nhất như yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn TA.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đức K trình bày: Ông thống nhất lời khai và trình bày tại Tòa án trong tất cả các buổi làm việc của con trai ông là Nguyễn Văn V và đề nghị Tòa án buộc bà Hằng, bà Thủy phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

2. Anh Nguyễn Văn Ng trình bày: Do hoàn cảnh gia đình anh gặp khó khăn nên ngày 21/01/2009 anh có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) của gia đình, thửa đất số 16, diện tích 115 m² tại xã Cổ Nhuế của bố anh là ông Nguyễn Đức K để vay tiền Ngân hàng theo giới thiệu của bà Hằng là cán bộ Ngân hàng. Bà Hằng đồng ý với nội dung là người nhà anh làm giấy ủy quyền cho anh vay của bà Hằng 200.000.000đồng tại văn phòng công chứng Việt Tín, Hà Nội. Anh Ng đã nói với bố và em trai là V cùng ra Văn phòng công chứng, sau khi anh đưa GCNQSD đất cho ông Hải, Trưởng Văn phòng công chứng xem, ông Hải đã làm hợp đồng, mọi người xem nội dung và ký. Sau khi ký xong ông Hải và bà Hằng mang hợp đồng đi đâu đó một lúc quay về bảo mọi người ký lại và nói bản trước bị hỏng. Do tin tưởng nên anh Ng và mọi người đã ký mà không đọc lại nội dung. Sau khi ký xong ở Văn phòng công chứng Việt Tín, bà Hằng đưa cho anh Ng và mọi người viết giấy vay 200.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ do bà Hằng giữ trong đó có cả Hợp đồng công chứng. Số tiền bà Hằng cho anh vay, anh đã mang trả nợ. Đến ngày 05/12/2011 em trai anh là Nguyễn TA gọi điện thông báo việc cán bộ Ngân hàng đến nhà để đòi nợ thì anh mới biết là bị lừa. Anh có gọi điện hỏi bà Hằng tại sao lại lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình anh. Bà Hằng trả lời là chỉ lợi dụng gia đình thôi chứ không chiếm đoạt. Bà Hằng nói để em trả tiền Ngân hàng lấy sổ về cho gia đình anh. Sau đó nhiều lần anh yêu cầu bà Hằng phải trả lại GCNQSD đất nhưng bà Hằng khất lần không trả. Ngày 05/01/2012 bà Hằng đã viết giấy cam kết chậm nhất đến hết Quý I/2012 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên trả lại tài sản mang tên ông Nguyễn Đức K, sau khi hai bên đã hoàn tất trả nợ Ngân hàng

nhưng cho đến nay bà Hằng vẫn không thực hiện theo cam kết trên mặc dù anh đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà Hằng lẩn trốn.

Nay anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn TA.

3. Anh Nguyễn Văn V trình bày: Ngày 21/01/2009 anh trai anh là Nguyễn Văn Ng về nhà đón anh và bố anh là ông Nguyễn Đức K ra Phòng công chứng ký giấy tờ để cho anh Ng vay tiền. Khi ra đến Văn phòng công chứng Việt Tín Hà Nội, những người có mặt ở đó gọi vào và bảo anh, ông K và anh Ng cùng ký bản Hợp đồng công chứng ủy quyền với nội dung, ủy quyền cho anh Ng vay tiền Ngân hàng. Khi ký bản hợp đồng này anh V đã được đọc, sau khi ký xong bản hợp đồng đó thì Trưởng phòng công chứng Việt Tín Hà Nội và bà Hằng bảo cho anh Ng vay tiền và cầm hợp đồng đi. Sau khoảng 20 phút thì họ cầm hợp đồng quay về và nói, bản trước sai phải ký lại bản khác. Họ bảo nội dung vẫn như bản trước. Do sơ xuất, cả tin nên đã ký vào Hợp đồng đó mà không đọc. Trước và sau khi ký hợp đồng này tại Văn phòng công chứng không ai hỏi han đến tài sản và giải thích các từ ngữ trong hợp đồng đã ký. Sau khi ký hợp đồng xong thì họ cầm đi, anh V và ông K ra về cũng không được cầm văn bản nào và giấy tờ gì. Ngày 05/12/2011 anh Nguyễn TA cho biết Ngân hàng Techcombank thông báo, ông K và anh Ng đã ký vào bản Hợp đồng với nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy H bán, chuyển nhượng đất của gia đình cho bà Nguyễn Thu Th và bà Thủy đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký nhà đất huyện Từ Liêm. Sau đó bà Thủy, ông Thanh đã vay của ngân hàng Techcombank 5.000.000.000đồng cho đến nay không trả được. Sau khi biết tin gia đình anh đã đi tìm gặp bà Hằng, người được ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình anh để đổi chất, giải quyết thì bà Hằng lẩn trốn không giải quyết. Anh nhận thấy Văn phòng công chứng Việt Tín Hà Nội có sự cấu kết với đối tượng Nguyễn Thúy H để lừa anh và gia đình ký vào Hợp đồng công chứng ủy quyền cho bà Hằng được quyền bán, chuyển nhượng đất khi chưa đầy đủ điều kiện chuyển nhượng vì đây là tài sản chung của 09 người.

Nay anh hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh TA.

4. Bà Nguyễn Thúy H, bà Nguyễn Thu Th, ông Nguyễn Ngọc Th (ông Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), đã được Tòa án triệu tập nhưng các đương sự không đến để giải quyết. Tòa án đã cùng chính quyền địa phương nơi bà Hằng, bà Thủy và ông Thanh cư trú để lấy lời khai nhưng đều không gặp được nên

không thể lấy được lời khai của những người này. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam trình bày:

Ngày 06/7/2010, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD với bà Nguyễn Thu Th và ông Nguyễn Ngọc Th để cho vay số tiền 05 tỷ đồng. Thời hạn vay là 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16%/năm; Lãi suất trong thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau, cộng biên độ 6%/năm. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Th số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 06/7/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Thanh, bà Thủy mới trả được một phần nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Đến nay ông Thanh, bà Thủy còn nợ lại số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc: 4.638.899.000đồng; Nợ lãi tạm tính đến ngày 02/01/2019 là 11.171.128.946 đồng. Tổng nợ là 15.810.027.946 đồng.

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập, đề nghị:

- Buộc ông Thanh, bà Thủy phải trả cho Ngân hàng Techcombank số tiền nợ gốc và lãi là 15.810.027.946 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 03/01/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Buộc ông Thanh, bà Thủy phải chịu phạt vi phạm hợp đồng là 50.000.000đồng;

- Trường hợp ông Thanh, bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Th theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm;

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn TA và chị Nguyễn Thị V.

2. UBND quận Bắc Từ Liêm do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/11/2004, tại Quyết định số 3599/QĐ-UB UBND huyện Từ Liêm đã cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07845/QSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K với diện tích 115m² đất ở thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Năm 2009, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm đã tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên giữa bên bán là ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Ng (do bà Nguyễn Thúy H làm đại diện theo ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu Th. Hồ sơ chuyển nhượng của các bên gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Việt Tín, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 14/03/2009 và chứng minh thư, sổ hộ khẩu thường trú của các bên liên quan kèm theo đơn đề nghị đăng ký biến động theo mẫu.

Ngày 17/4/2009 các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 22/4/2009 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là: phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội) cho bà Nguyễn Thu Th, thường trú tại: Số 10, đường Khương Đình, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN 09 được Văn phòng công chứng Việt Tín, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 14/3/2009.

Do vậy, Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm đã thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ và Điều 26 Quyết định số 243/2008/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của UBND Thành phố Hà Nội.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã xem xét hồ sơ và thấy toàn bộ quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình chuyển quyền qua các thời kỳ đều đúng với quy định của pháp luật. Trường hợp, hợp đồng dân sự không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự, khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm sẽ thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST ngày 23/10/2013, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn TA và chị Nguyễn Thị V về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HDDCN09 ngày 14/3/2009 giữa chị Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thu Th; Hủy Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009 của UBND huyện Từ Liêm về việc sang tên quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu Th đối với thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HDDCN09 ngày 14/3/2009 giữa chị Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thu Th đối với thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009 (v/v ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn Ng ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H sử dụng quản lý, toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội vô hiệu.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HDDCN09 ngày 14/3/2009 giữa chị Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thu Th đối với thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

4. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 6/7/2010 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với chị Nguyễn Thu Th và anh Nguyễn Ngọc Th.

Buộc Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K.

Yêu cầu đòi tiền theo Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD/TN-TH/TCB-TKC ngày 6/7/2010 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với chị Thủy, anh Thanh giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 21/10/2013, Ngân hàng Techcombank kháng cáo toàn bộ bản án DSST

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2014/DSPT ngày 26.3.2014 của Tòa án NDTP Hà Nội xử: Giữ nguyên án sơ thẩm số 24/2013/DSST ngày 23/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm.

Ngày 16/3/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 115/2017/DS-GĐT ngày 30.10.2017 Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy bản án dân sự phúc thẩm số 57/2014/DSPT ngày 26.3.2014 của Tòa án NDTP Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST ngày 23/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội giải quyết lại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 22/10/2019, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu Th của UBND huyện Từ Liêm của anh Nguyễn TA và chị Nguyễn Thị V.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 về việc chị Nguyễn Thúy H chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thu Th vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009 về việc Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn Ng ủy quyền cho chị Nguyễn Thúy H sử dụng, quản lý, toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội vô hiệu.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 về việc chị Nguyễn Thúy H chuyển nhượng thửa đất số 16, diện tích 115m², tờ bản đồ số 42 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thu Th.

Hủy Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thu Th của UBND huyện Từ Liêm đối với thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm.

Buộc ông Nguyễn Đức K thanh toán cho bà Cao Thị Thọ và chị Nguyễn Thị V mỗi người **853.798.148** (*Tám trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*) đồng, anh Nguyễn Văn Ng thanh toán cho anh Nguyễn TA và chị Đào Thị H mỗi người **853.798.148** (*Tám trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*) đồng, anh Nguyễn Văn V thanh toán cho chị Nguyễn Thị Mỹ C và cháu Nguyễn Tuấn Qu mỗi người **853.798.148** (*Tám trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm chín tám ngàn, một trăm bốn tám*) đồng.

Tạm giao số tiền mà bà Thọ được ông K bồi thường cho ông Nguyễn Đức K quản lý nếu có tranh chấp về chia thừa kế sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thu Th phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, số tiền **11.759.509.167** (*Mười một tỷ, bảy trăm năm mươi chi triệu, năm trăm linh chín ngàn, một trăm sáu bảy*) đồng. Trong đó nợ gốc **4.638.889.000** (*Bốn tỷ, sáu trăm ba tám triệu, tám trăm tám chín ngàn*) đồng, nợ lãi trong hạn **4.366.757.054** (*Bốn tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm năm bảy ngàn, không trăm năm tư*) đồng và lãi quá hạn **2.753,853.113** (*Hai tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, tám trăm năm mươi ba ngàn, một trăm mười ba*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/10/2019) ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thu Th phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD ngày 06/7/2010 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương

Việt Nam với chị Nguyễn Thu Th và anh Nguyễn Ngọc Th cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Thanh, bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, tổ dân phố Viên 5, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo GCNQSD đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 mang tên bà Nguyễn Thu Th theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm;

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, **ngày 30/10/2019** nguyên đơn - anh Nguyễn TA có đơn kháng cáo với nội dung:

- Bản án sơ thẩm không xem xét trách nhiệm và hậu quả của VPCC Việt Tín, UBND huyện Từ Liêm và Ngân hàng Techcombank;

- Vì sao Tòa án đã tuyên các hợp đồng vô hiệu và hủy các Hợp đồng đó thì Hợp đồng thế chấp cũng không còn giá trị pháp lý mà phải hủy Hợp đồng thế chấp khắc phục hậu quả để bảo vệ quyền, lợi ích cho gia đình anh TA.

- Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều 133 năm 2015 là không thỏa đáng vì theo Điều 688 phải áp dụng BLDS 2005 đang có hiệu lực pháp luật.

- Ngân hàng không đến thẩm định tài sản thế chấp là nơi nguyên đơn đang trực tiếp ăn, ở sinh hoạt mà ký thế chấp cho vay là không đúng.

- Tòa án tuyên buộc các thành viên trong gia đình phải thanh toán trả tiền cho nhau trong nhà là không thỏa đáng dẫn tới gia đình mâu thuẫn căng thẳng gia tăng. Trong khi đó VPCC Việt Tín, UBND huyện Từ Liêm ký Văn bản trái pháp luật thì không xem xét xử lý.

Đề nghị được bổ sung :

- Yêu cầu UBND quận Bắc Từ Liêm phải cấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh TA

- Ông Thanh, bà Thủy phải thanh toán trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, nếu chây ỳ, trốn tránh trách nhiệm phải bị xử lý theo pháp luật hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xét xử đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn - anh Ng, anh V có mặt tại phiên tòa nhưng không có đơn kháng cáo, tại phiên tòa các anh xác định khi thực hiện ký Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do tin tưởng, không đọc lại nội dung các Hợp đồng nên đã bị lừa và ký vào văn bản dẫn đến hậu quả sai sót. Nay các anh đề nghị giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho những người là đồng sử dụng và sở hữu tài sản đã bị chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Techcombank không có đơn kháng cáo, tại phiên tòa nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Nguyễn TA, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh TA, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

- Về tố tụng:

+ Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi đương sự (Ngân hàng) chưa nộp tiền tạm ứng án phí là không đúng quy định của pháp luật.

+ Việc xác định người đại diện theo pháp luật của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm là không đúng.

+ Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản không ghi rõ người vắng mặt, người có mặt; phân định giá tài sản tranh chấp không thể hiện rõ giá thị trường hay giá Nhà nước. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử năm 2019 thì kết quả định giá đã hết hiệu lực.

- Về Nội dung:

+ Bản án Giám đốc thẩm đồng tình với bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm về nội dung, chỉ bổ sung yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng phải được giải quyết trong cùng vụ án.

+ Bản án sơ thẩm (xử lần 2) không làm rõ lỗi của các bên trong giao dịch dân sự, thể hiện sự thiên vị; áp dụng sai quy định của pháp luật; ngược quan điểm với bản án Giám đốc thẩm.

Việc xem xét trách nhiệm liên quan đến ký hợp đồng chỉ xác định lỗi đối với ông K, anh Ng, anh V, trên cơ sở đó buộc những người này phải bồi thường cho

những người là đồng sử dụng, sở hữu tài sản là không phù hợp, trong khi đó lại không xem xét trách nhiệm của Văn phòng công chứng Việt Tín, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm, bà Hằng, bà Thuỷ và Ngân hàng Techcombank là không đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó cần xem xét trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai vì đã thực hiện không đúng quy định pháp luật để xảy ra sai sót nên cũng phải bồi thường thiệt hại.

+ Trong vụ án này Ngân hàng Techcombank không phải là người thứ ba ngay tình.

+ Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà Hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

Với những sai lầm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nêu quan điểm:

Xem xét yêu cầu khởi kiện thì của nguyên đơn không có yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp; quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự và không giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng công chứng Việt Tín là thiếu sót.

Với những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ toàn bộ bản án 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 luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo, đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung:

2.1 Xét nguồn gốc thửa đất; đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc xác định lỗi:

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42 có diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm (nay là phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K theo Quyết định số 1845/3599 ngày 23/11/2004.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông K có 09 nhân khẩu gồm: Bà Cao Thị Thọ, ông Nguyễn Đức K, chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn Ng, anh Nguyễn TA, anh Nguyễn Văn V, cháu Nguyễn Thị Mỹ C, chị Đào Thị H và cháu Nguyễn Tuấn Qu.

- Ngày 22/01/2009, ông K, anh V, anh Ng lập Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Việt Tín cho bà Nguyễn Thúy H toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất nêu trên. Ngày 14/3/2009, bà Hằng lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thu Th tại Văn phòng công chứng Việt Tín.

- Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Thủy đã làm thủ tục và được UBND huyện Từ Liêm đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu Th ngày 22/4/2009.

- Ngày 06/7/2010, bà Nguyễn Thu Th và ông Nguyễn Ngọc Th đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam để vay số tiền 5.000.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Thanh, bà Thủy đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 440 đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà

Nội), đã được đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu Th.

Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 06/7/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn TA, chị Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu Th của UBND huyện Từ Liêm. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Thủy và cấp lại Giấy chứng nhận cho gia đình nguyên đơn.

Xét thấy: thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, có diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội, được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông K gồm 09 nhân khẩu, đồng nghĩa với việc xác định quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên thuộc 09 người trong hộ gia đình ông K. Do vậy việc ông K, anh V, anh Ng ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2009 cho bà Nguyễn Thúy Hằng toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất nêu trên mà không được sự đồng ý của những người là đồng sử dụng, sở hữu tài sản là không đúng quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015), lỗi chính thuộc về ông K, anh V và anh Ng nên Hợp đồng ủy quyền này bị coi là vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên việc bà Nguyễn Thúy H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội với bà Nguyễn Thu Th cũng bị vô hiệu.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, bà Thủy đã làm thủ tục và được UBND huyện Từ Liêm đăng ký sang tên ngày 22/4/2009 là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên cần xác định UBND huyện Từ Liêm không có lỗi vì căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Hằng với bà Thủy và được công chứng hợp pháp. Quy trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc công chứng Hợp đồng ủy quyền ký ngày 22/01/2009, ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn Ng ủy quyền cho bà

Nguyễn Thúy H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ký ngày 14/3/2009 giữa bà Nguyễn Thúy H với bà Nguyễn Thu Th đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Việt Tín. Khi thực hiện việc công chứng, Công chứng viên Văn phòng công chứng Việt Tín đã không yêu cầu người yêu cầu công chứng làm rõ những người thuộc đồng sử dụng, sở hữu tài sản để thực hiện việc công chứng, dẫn đến việc công chứng Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp, xác định lỗi một phần thuộc về Công chứng viên và Văn phòng công chứng Việt Tín.

Tuy nhiên qua thu thập chứng cứ tại Sở Tư pháp thành phố Hà Nội thể hiện: Văn phòng Công chứng Việt Tín được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân, chỉ có một công chứng viên duy nhất đồng thời cũng là Trưởng văn phòng là ông Nguyễn Minh Hải. Ngày 09/4/2012, ông Hải chết, từ đó đến nay Văn phòng Công chứng Việt Tín không còn hoạt động. Vì vậy, không phát sinh thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng công chứng Việt Tín.

2.2 Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã ký kết hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD, ngày 06/7/2010 với bà Nguyễn Thu Th và ông Nguyễn Ngọc Th để cho vay số tiền 5.000.000.000đồng. Thời hạn vay 180 tháng; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16%/năm; Lãi suất trong thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau, cộng biên độ 6%/năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà Thủy, ông Thanh thanh toán số tiền lãi phạt là 5.602.764.978đồng, phí phạt hợp đồng 50.000.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án buộc bà Thủy và ông Thanh phải trả cho Ngân hàng số tiền 11.759.509.167đồng. Trong đó nợ gốc 4.638.899.000đồng, nợ lãi trong hạn 4.366.757.054đồng và lãi quá hạn 2.753.853.113đồng.

Xét thấy, việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Thủy, ông Thanh là đúng quy định của pháp luật, việc rút yêu cầu tính lãi phạt, phí phạt hợp đồng là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Nay ông Thanh, bà Thủy vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện và đề nghị buộc ông Thanh bà Thủy phải trả cho Ngân hàng

số tiền 11.759.509.167 đồng. Trong đó nợ gốc 4.638.899.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.366.757.054 đồng và lãi quá hạn 2.753.853.113 đồng là có căn cứ.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Thanh, bà Thủy đã ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là số 440 đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Th theo số 1391 ngày 22/4/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3063.2010/HĐTC-TCB ngày 06/7/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp thì tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên bà Nguyễn Thu Th. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng xác định bà Thủy là chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với tài sản thế chấp nên có quyền thực hiện giao dịch dân sự. Ngân hàng không biết trước đó Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy là không đúng quy định của pháp luật nên không có lỗi khi thực hiện giao dịch thế chấp tài sản. Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên trong quan hệ giao dịch này, Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình.

Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định : *Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*

Căn cứ Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính. Tại mục 1 phần II hướng dẫn “ ...trường hợp giao dịch

chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.”

Căn cứ vào các quy định và hướng dẫn nêu trên xác định, mặc dù Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng Hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu. Do vậy yêu cầu độc lập của Ngân hàng trong trường hợp ông Thanh, bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

2.4 Đối với việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, xác định ông K, anh Ng, anh V và ông Hải, Công chứng viên Văn phòng công chứng Việt Tín là những người có lỗi trong việc công chứng Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng.... Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn - anh Nguyễn TA có kháng cáo cho rằng, *Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các thành viên trong gia đình phải thanh toán trả tiền cho nhau trong nhà là không thỏa đáng dẫn tới gia đình mâu thuẫn căng thẳng gia tăng.*

Căn cứ khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.*

Như vậy việc nguyên đơn cũng như các đương sự khác trong vụ án chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này, không phải là làm mất đi quyền khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông K, anh Ng và anh V phải bồi thường cho những người đồng sở hữu còn lại theo phần của từng người là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về việc, không buộc ông K, anh Ng và anh

V phải bồi thường cho những người là đồng sở hữu, sử dụng đối với tài sản thế chấp trong vụ án này.

Các đương sự trong vụ án có quyền khởi kiện về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

3. Về án phí

- Đối với số tiền tạm ứng án phí 26.700.000 đồng của anh TA và chị V đã nộp. Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 23/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm thể hiện, Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm đã trả cho anh TA và chị V ngày 10/6/2014. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

- Đối với khoản tiền tạm ứng án phí 57.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam, Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 23/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm thể hiện: Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm đã trả lại cho Ngân hàng Techcombank ngày 18/8/2014. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

- Ông Thanh và bà Thủy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Do đương sự chưa có yêu cầu ông K, anh Ng, anh V phải bồi thường thiệt hại, Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung này nên ông K, anh Ng, anh V không phải chịu án phí DSST. Số tiền án phí 200.000 đồng án phí ông K đã nộp ngày 10/4/2014, theo biên lai số 2459 và số tiền 200.000 đồng án phí anh V và anh Ng mỗi người đã nộp ngày 10/6/2014, theo biên lai số 2460 và 2461 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm (*Biên bản xác minh ngày 23/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm - BL 744*) được trả lại cho ông K, anh Ng, anh V.

- Bà Hằng phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Sau khi án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 10/6/2014 bà Hằng đã nộp số tiền này. Do đó, xác nhận bà Hằng không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nữa.

Do sửa án bản sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 127, 128, 138, 302, 305, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 22/10/2009 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn TA và chị Nguyễn Thị V về việc: hủy Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009 và Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu Th của UBND huyện Từ Liêm.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 0049/HĐUQ 09 ngày 22/01/2009, công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Tín giữa ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn Ng ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy H sử dụng, quản lý, toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42 có diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội là vô hiệu và bị hủy bỏ.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000435/HĐCN09 ngày 14/3/2009, công chứng tại Văn phòng Công chứng Việt Tín, về việc bà Nguyễn Thúy H chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho bà Nguyễn Thu Th là vô hiệu và bị hủy bỏ;

- Hủy Quyết định số 1391 ngày 22/4/2009, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu Th của UBND huyện Từ Liêm đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115m² tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Các đương sự có quyền khởi kiện, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc những người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thu Th phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, số tiền **11.759.509.167**đồng (*Mười một tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm linh chín ngàn, một trăm sáu bảy đồng*). Trong đó nợ gốc **4.638.899.000**đồng (*Bốn tỷ, sáu trăm ba tám triệu, tám trăm chín chín ngàn đồng*), nợ lãi trong hạn **4.366.757.054**đồng (*Bốn tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm năm bảy ngàn, không trăm năm tư đồng*) và lãi quá hạn **2.753.853.113**đồng (*Hai tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, tám trăm năm mươi ba ngàn, một trăm mười ba đồng*).

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/10/2019), ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thu Th phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 31910/HĐTD ngày 06/7/2010 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với bà Nguyễn Thu Th và ông Nguyễn Ngọc Th cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Thanh, bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 115 m² tại địa chỉ xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là số 440 đường Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L926503 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 23/11/2004 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Đức K, ngày 22/4/2009 xác nhận sang tên bà Nguyễn Thu Th, theo số 1391 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm;

6. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thu Th và ông Nguyễn Ngọc Th phải chịu **119.759.500**đồng (*Một trăm mười chín triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn năm trăm*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đức K, anh Nguyễn Văn Ng và anh Nguyễn Văn V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí 200.000 đồng ông K đã nộp ngày 10/4/2014, theo biên lai số 2459 và số tiền 200.000 đồng anh V và anh Ng, mỗi người đã nộp ngày 10/6/2014, theo biên lai số 2460 và 2461 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm được trả lại cho ông K, anh Ng và anh V.

- Bà Nguyễn Thúy H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà Hằng đã nộp xong 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0329 ngày 4/9/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

- Anh Nguyễn TA không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh Nguyễn TA số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo Biên lai số 0003174, ngày 05/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

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 cưỡng chế thi hành theo quy định 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm; Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Nam