TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 336/2024/DS-PT Ngày: 22/5/20224 *V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền; Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Ông Trương Chí Anh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 22/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 446/2023/TLPT - DS ngày 02/11/2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 573/2023/QĐ-PT ngày 23/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 563/2023/QĐPT-HPT ngày 06 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 592/2023/QĐPT-HPT ngày 14 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2024/QĐPT-HPT ngày 23 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 281/2024/QĐPT-HPT ngày 03 tháng 5 năm 2024; giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T; sinh năm: 1967; địa chỉ: HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thu Thiện; sinh năm 1966 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2022); có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: HH2A Chung cư Gia Thụy, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Vũ Hồng Thanh và Luật sư Bùi Văn Đoàn - Văn phòng Luật sư Thanh Vũ thuộc Đoàn luật sư

thành phố Hà Nội; Luật sư Thanh có mặt, Luật sư Đoàn vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số 8 phố Quần Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Sơn H; sinh năm: 1969; địa chỉ: Số 153A Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Lâm; sinh năm 1954 (theo Giấy ủy quyền ngày 19/12/2023); có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Nhà số 6 ngõ số 1, phố An Hòa, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Hằng Nga và Luật sư Nguyễn Thị Phương Lan - Văn phòng Luật sư Hằng Nga thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Hai Luật sư có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số 433 phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

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

3.1. Văn phòng công chứng Lạc Việt

Trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh - Trưởng Văn Phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Bích Hòa - Luật sư Công ty TNHH Luật Khánh Việt (theo Giấy ủy quyền số: 314/2021/UQ-LV ngày 16/6/2021).

3.2. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quân đội (MBBank)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Thành Trung, bà Vũ Thị Hải Phượng, ông Lê Thanh Tùng, ông Mai Tiến Dũng (theo Giấy ủy quyền số: 216/UQ-MB-HS ngày 23/3/2023); vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: ông Trịnh Sơn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện cùng bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị Thu Thiện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh T là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ: HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771928; số vào sổ cấp GCN: CS 33751 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2017; đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T vào ngày 28/9/2017.

- Nhà đất này hiện đang thế chấp Ngân hàng MB - chi nhánh Ba Đình để đảm bảo cho khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng MB theo Hợp đồng cho vay số: 684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017.

- Bà Thủy có nhu cầu bán nhà HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để trả nợ khoản vay của bà tại Ngân hàng MB và lấy tiền làm ăn kinh doanh, nên khoảng tháng 01/2018, thông qua môi giới bà Thủy biết ông Trịnh Sơn H là người có nhu cầu mua nhà. Hai bên đã gặp gỡ giao dịch, bà Thủy có nói với ông Hà về tình trạng nhà đất hai bên định giao dịch mua bán đang thế chấp cho Ngân hàng MB và bản chính sổ đỏ của nhà đất này đang do Ngân hàng MB giữ, bà chỉ có bản phô tô đưa cho ông Hà xem. Sau khi xem giấy tờ, hai bên đã thống nhất thỏa thuận giá cả mua bán là 31.200.000.000 đồng.

- Ngày 24/01/2018, ông Hà và bà Thủy ký Hợp đồng đặt cọc lần 1 với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

- Ngày 09/02/2018, ông Hà và bà Thủy ký Hợp đồng đặt cọc lần 2 với số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

- Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc lần 2, ông Hà có nói với bà Thủy là không có đủ tiền mua nhà để trả cho bà Thủy toàn bộ tiền mà phải làm thủ tục đi vay Ngân hàng và nhờ bà Thủy giới thiệu cán bộ Ngân hàng để hỏi thủ tục vay, lúc đó bà Thủy đã định trả lại tiền cọc, không tiến hành mua bán với ông Hà nữa, vì sở dĩ bà đồng ý nhận tiền đặt cọc mua bán nhà với ông Hà ngày 24/01/2018 là do bà nghĩ ông Hà khi mua nhà đất của bà, hai bên đã trao đổi thống nhất giá mua bán thì phải có tiền mua, mãi sau khi đặt cọc xong ông Hà mới nói không đủ tiền mua nhà. Chính vì vậy mới có việc bà Thủy gọi điện cho bà Quỳnh - phó giám đốc Ngân hàng MB - chi nhánh Ba Đình là người quản lý trực tiếp khoản vay của bà để giới thiệu cho ông Hà tự đến gặp bà Quỳnh nhờ thủ tục vay tiền của Ngân hàng MB.

- Khoảng 2 đến 3 tháng sau, ông Hà có nói với bà Thủy là ông không đủ điều kiện để Ngân hàng MB cho vay và nài nỉ bà nói rằng vẫn đang tiếp tục nhờ hỏi vay các Ngân hàng khác, đề nghị bà tạo điều kiện cho ông được trả tiền mua nhà theo hình thức trả gốc, lãi hàng tháng như bà Thủy đang trả tại Ngân hàng MB, vì thế bà mới tạo điều kiện cho ông Hà trả theo phương thức như vậy. Để hợp thức thủ tục ông Hà có đề nghị bà Thủy ra Văn phòng Công chứng Lạc Việt để làm Hợp đồng ủy quyền với mục đích là để ông Hà trả tiền gốc lãi hàng tháng trên khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng Quân Đội, cho đến khi tất toán xong thì sẽ lấy sổ và làm Hợp đồng mua bán công chứng để sang tên cho ông Hà. Do vậy, ngày 26/5/2018, bà Thủy và ông Trịnh Sơn H có ký Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGĐ của Văn phòng Công chứng Lạc Việt.

- Cuối tháng 5/2018, ông Hà và bà Thủy gặp gỡ và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đề tháng 5/2018 với nội dung:

"...Hai bên thỏa thuận mua bán nhà tại địa chỉ: HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với giá

là 31.200.000.000 đồng; Đến ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Thủy đã nhận tổng cộng số tiền: 5.958.331.000 đồng...".

- Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Hà trình bày là ông đang giữ 01 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng nữa có ghi ngày ký Hợp đồng là ngày 28/5/2018, nên bà Thủy cũng xác định ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng là ngày 28/5/2018, vì cùng ngày này ông Hà có chuyển khoản số tiền 1.500.000.000 đồng để mua nhà vào tài khoản của Công ty Linh Trang (công ty của bà Thủy).

- Bà Thủy giải trình về số tiền: 5.958.331.000 đồng được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2018 bao gồm: Số tiền 2.500.000.000 đồng (tiền đặt cọc theo 02 hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2018 và ngày 09/02/2018) và số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Hà chuyển khoản cho bà cùng ngày thông qua Công ty Linh Trang. Riêng số tiền 1.958.331.000 đồng là do trước đó ngày 05/5/2018, ông Hà và bà Thủy có đến Ngân hàng MB để sao kê số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến thời điểm này là để có căn cứ tính ra con số mà ông Hà phải trả cho bà Thủy khi hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Bản sao kê ngày 05/5/2018 mà ông Hà nộp cho Tòa án có thể hiện số tiền gốc, lãi kể từ khi bà Thủy trả tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 21/9/2017 và con số 1.958.331.000 đồng là tiền bà Thủy đã trả gốc, lãi từ ngày ông Hà và bà ký Hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất (ngày 24/01/2018) cho đến thời điểm tháng 5/2018. Cả hai thống nhất ông Hà sẽ trả số tiền lãi này từ ngày hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc lần 1, do bà Thủy đã trả cho Ngân hàng rồi nên ông Hà sẽ trả cho bà Thủy và ghi vào trong Hợp đồng chuyển nhượng tổng số tiền mà bà Thủy đã nhận của ông Hà tính đến ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Kể từ sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28/5/2018 thì đến ngày 08/6/2018 ông Hà trả thêm số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng thông qua tài khoản của bà Thủy tại Ngân hàng MB và cứ vào mùng 05 hàng tháng ông Hà chuyển trả tiền nợ gốc và lãi vào tài khoản của bà Thủy tại Ngân hàng MB trên cơ sở số liệu phải trả gốc, lãi hàng tháng mà Ngân hàng MB thông báo cho bà Thủy, ngân hàng tự động trừ tiền trong tài khoản của bà Thủy. Đến ngày 05/10/2019, ông Hà bắt đầu trả thiếu tiền, cụ thể là thiếu 86.000.000 đồng. Từ tháng 11/2019 đến tháng 01/2020, ông Hà không chuyển trả cho bà Thủy được đồng nào, mặc dù bà Thủy đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin nhưng ông Hà không trả lời. Do bị Ngân hàng hối thúc nhiều vì vi phạm các kỳ trả nợ gốc lãi, nên bà Thủy phải đi vay mượn tiền bên ngoài để trả cho Ngân hàng, mỗi tháng khoảng hơn 280 triệu đồng.

- Sau nhiều lần liên tục gọi điện, nhắn tin thúc giục không có kết quả thì khoảng cuối tháng 01/2020, bà Thủy mới liên lạc được với ông Hà và hỏi ông Hà vì sao không trả nợ được cho ngân hàng để ngân hàng liên tục gọi điện hối thúc bà trả tiền, bà đang cần tiền làm ăn kinh doanh nay lại phải đi vay mượn để trả hộ cho ông Hà mấy tháng nay. Ông Hà có nói với bà là ông không còn khả năng chi trả nữa, bà Thủy có yêu cầu gặp ông Hà để cùng nhau giải quyết, tuy nhiên ông Hà nói đang ở xa không thể gặp mặt được. Mãi đến tháng 4/2020, bà Thủy mới liên lạc được với

ông Hà, nhưng vì hai bên không thống nhất được cách giải quyết, nên bà Thủy khởi kiện ra Tòa án.

Sau khi đưa đơn ra Tòa, qua trung tâm hòa giải thì tháng 7/2020, ông Hà và bà Thủy gặp nhau, ông Hà có nói là ông có số tiền 1,2 tỷ đồng đang bị phong tỏa tài khoản, ông Hà sẽ trả bà Thủy số tiền đó, nhưng bà Thủy không đồng ý, vì nếu số tiền đó trong tài khoản của ông Hà bị phong tỏa thì bà cũng không thể rút ra được, mặt khác tại thời điểm đó số tiền bà Thủy đã phải trả gốc, lãi cho Ngân hàng MB lên đến hơn 3.000.000.000 đồng và bà Thủy cũng đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án rồi. Bà Thủy xác nhận tại thời điểm hòa giải tại Trung tâm hòa giải của Tòa án bà có đưa ra 3 phương án giải quyết đúng như ông Hà trình bày, nhưng ông Hà không đồng ý.

- Việc ông Hà trình bày cuối năm 2019, trước khi ông Hà đi công tác tại Campuchia, ông Hà có sang nhà gặp bà Thủy nói chuyện và nhờ bà giúp tạm ứng tiền đóng 1-2 tháng là không đúng, ông Hà không hề thông báo gì nên bà Thủy mới không biết và liên tục nhắn tin, gọi điện cũng như nhờ mọi người liên lạc với ông Hà, bà đã cung cấp các tin nhắn từ máy điện thoại di động của bà cho ông Hà trong thời gian đó để chứng minh. Mặt khác việc ông Hà trả tiền gốc, lãi hàng tháng là chuyển khoản trả vào tài khoản của bà Thủy tại Ngân hàng MB nên cả bà Thủy hay ông Hà đều không phải trực tiếp đến Ngân hàng để thực hiện giao dịch, ông Hà có đi đâu cũng vẫn thực hiện được giao dịch này.

- Bà Thủy xác nhận, tổng số tiền ông Hà đã trả cho bà tính đến tháng 10/2019 là: 15.810.587.802 đồng, bao gồm: 5.958.331.000 đồng + 9.852.256.802 đồng (tiền ông Hà trả gốc và lãi từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2019).

- Việc ông Hà trình bày và lý giải số tiền: 5.958.331.000 đồng được hai bên xác nhận ghi trong Hợp đồng mua bán nhà đề tháng 5/2018 là bao gồm có 2, 5 tỷ đồng là tiền ông đặt cọc lần 1, lần 2 và tiền chuyển khoản 1,5 tỷ đồng vào ngày 28/5/2018, còn lại là 1.958.331.000 đồng ông Hà đưa trực tiếp cho bà Thủy thì đề nghị ông Hà xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh, còn bà khẳng định không có việc đưa tiền giao tay không mà không ghi giấy tờ gì, thực tế tất cả các khoản tiền ông Hà chuyển vào tài khoản của bà đều được ông Hà ghi chú thích lý do chuyển đầy đủ và điều đó được chứng minh ở các tài liệu chứng cứ là sổ phụ của Ngân hàng MB.

Bà Thủy khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018 ngày 26/05/2018 ký giữa bà và Hà tại Văn phòng công chứng Lạc Việt;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 28/5/2018.

Lý do bà Thủy không yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2018 là vì số tiền trong Hợp đồng đặt cọc lần 1 đã được ghi nhận vào trong nội dung Hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 09/02/2018.

* Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà Thủy có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018 vì lý do số tiền đặt cọc ghi trong Hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 09/02/2018 đã được hai bên ghi nhận vào trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đề tháng 5/2018. Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

1.Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, ngày 26/05/2018 ký giữa bà và ông Trịnh Sơn H tại Văn phòng công chứng Lạc Việt;

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đề tháng 5/2018 giữa bà và ông Trịnh Sơn H.

* Căn cứ pháp lý của các yêu cầu khởi kiện:

- Lý do tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền là do ông Hà vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận được ký kết trong hợp đồng. Bản chất của việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2018 là để bà và ông Hà thực hiện Hợp đồng mua bán nhà nhà đất tại địa chỉ: HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội giữa bà Thủy và ông Hà, do nhà đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Ba Đình để đảm bảo cho khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng này. Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả cách để thực hiện hợp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, nên Hợp đồng chuyển nhượng đã vô hiệu thì Hợp đồng ủy quyền cũng không có giá trị pháp lý.

- Lý do tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 28/5/2018 giữa bà Thủy với ông Hà là do đối tượng nhà đất mà hai bên giao dịch đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội, không được phép giao dịch khi không có sự đồng ý của Bên nhận thế chấp tài sản. Về hình thức Hợp đồng mua bán không được công chứng theo quy định của pháp luật.

- Bà Thủy không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà sẽ trả lại toàn bộ số tiền ông Hà đã chuyển khoản cho bà để bà trả nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp bị đơn yêu cầu và Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn cho rằng: Về lỗi do cả hai bên đều có lỗi khi giao dịch tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng, tuy nhiên về phía ông Hà còn có lỗi vi phạm tiến độ thanh toán tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng tài sản và theo Hợp đồng ủy quyền dẫn đến bà Thủy phải đi vay tiền bên ngoài để tiếp tục nghĩa vụ trả tiền vay của Ngân hàng để không bị nợ xấu, ảnh hưởng đến doanh nghiệp của bà Thủy.

* **Tại phiên Tòa sơ thẩm**: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày và đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Việc ông Hà trình bày là không biết được tình trạng nhà đất hai giao dịch mua bán đang thế chấp cho Ngân hàng, do bà Thủy nói khi nào thanh toán đủ tiền mua nhà mới cho xem bản chính của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất là không đúng vì: Ngày 24/01/2018 là ngày hai bên gặp gỡ nhau, trước khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc thì bà Thủy cũng đã nói rõ tình trạng nhà đất đang thế

chấp cho Ngân hàng và đưa bản phô tô giấy chứng nhận cho ông Hà xem, đồng thời nói rõ bản chính giấy chứng nhận nhà đất đang do Ngân hàng MB giữ.

- Bà Thủy xác nhận thời điểm ông Hà đi công tác nước ngoài chỉ có duy nhất 01 lần ông Hà nhờ bà thanh toán hộ khoản tiền gốc lãi của tháng 10 năm 2019, ông Hà chuyển cho bà 200.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 86.000.000 đồng bà Thủy phải ứng ra trả. Từ tháng 11 năm 2019, ông Hà không thanh toán cũng như không hề nhờ bà như ông Hà trình bày. Vì vậy, bà Thủy mới liên tục nhắn tin cho ông Hà yêu cầu chuyển khoản tiền để bà thanh toán cho Ngân hàng. Việc ông Hà trình bày là nhờ bà Thủy trả hộ vài tháng trong thời gian ông Hà đi công tác nước ngoài là không đúng vì giữa bà và ông Hà không có quan hệ thân thích và mục đích bà Thủy bán nhà là để lấy khoản tiền bán nhà để trả tiền luôn cho Ngân hàng và phần còn lại để làm ăn kinh doanh, ông Hà khi mua nhà đã không có đủ tiền mua là bà đã không muốn bán, nhưng vì ông Hà nài nỉ bà nói là sẽ tiếp tục tìm cách vay tiền của Ngân hàng để trả, mặt khác khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng MB là khoản vay dài hạn, nên bà mới tạo điều kiện cho ông Hà trả dần theo phương thức trả gốc lãi hàng tháng cho Ngân hàng, nay ông Hà lại bảo nhờ bà trả tiền mua nhà hộ cho ông Hà vài tháng, mỗi tháng trên 200 triệu đồng là vô lý.

- Bản thân bà cũng bị thiệt hại do việc ông Hà vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền, cụ thể là bà đang cần tiền để sử dụng vào việc kinh doanh thì nay lại phải đi vay nợ bên ngoài để trả tiền mua nhà thay cho ông Hà. Đến hạn trả nợ khoản tiền vay này, bà Thủy phải bán tài sản khác của bà đi để trả nợ. Nếu ông Hà vẫn tiến hành thực hiện theo đúng nội dung trong hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2018, thì sau khi tất toán xong khoản vay của bà Thủy và giải chấp tài sản đảm bảo ra hai bên vẫn có thể tiến hành thủ tục mua bán công chứng sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra bà có quyền yêu cầu ông Hà phải bồi thường những thiệt hại này do lỗi ông Hà gây ra.

- Ông Hà khẳng định đã thanh toán trả cho bà Thủy số tiền gần 17 tỷ đồng thì đề nghị ông Hà xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh; trong quá trình giải quyết vụ án, lúc đầu bà Thủy tính là ông Hà đã thanh toán và chuyển khoản trả cho bà là 16.480.949.763 đồng, tuy nhiên sau khi kiểm tra lại thì khoản tiền 670 triệu đồng đã được tính ở trong số tiền 1.958.331.000 đồng được ghi vào Hợp đồng mua bán ngày 28/5/2019. Đồng thời bà cũng khẳng định giữa bà và ông Hà không có việc bàn giao nhà hay chìa khóa để cho ông Hà vào ở, sử dụng vì tại thời điểm ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 28/5/2018, ông Hà mới chỉ trả được một khoản tiền đặt cọc và 1 phần nhỏ gốc lãi so với số tiền hai bên giao dịch mua bán. Không có việc ông Hà vào đó khóa cửa và bị bà Thủy thay khóa như ông trình bày. Nhà đất này bà Thủy về sửa chữa hoàn thiện nhà vào tháng 7/2021 và ăn ở ổn định từ đó cho đến nay.

- Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà bị đơn đã đặt cọc mua bán cũng như thanh toán trả vào tài

khoản để trả cho Ngân hàng là: 15.810.587.802 đồng. Ngoài ra với tinh thần thiện chí trong các phiên hòa giải ở Tòa bà cũng tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng.

Trong bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn: Ông Trịnh Sơn H và người đại diện theo ủy quyền của ông Hà là anh Nguyễn Tuấn An trình bày:

Ông Hà xác nhận: Qua người quen giới thiệu ông Hà biết và gặp gỡ bà Thủy vào ngày 24/01/2018. Bà Thủy đang sở hữu căn biệt thự HS7-07 bàn giao thô (chưa thể ở) tại khu đô thị Vinhomes Riverside phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm đó bà Thủy cần tiền làm ăn nên có nhu cầu chuyển nhượng gấp nhà đất trên với giá 31.200.000.000 đồng. Khi hai bên gặp gỡ giao dịch với nhau, bà Thủy có nói cho ông Hà biết về tình trạng nhà đất hai bên định giao dịch mua bán là đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Ba Đình để đảm bảo cho khoản vay hơn 25 tỷ đồng của bà Thủy tại Ngân hàng này. Bà Thủy có đưa cho ông Hà xem bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và cũng nói rõ sổ đỏ bản chính đang nằm trong ngân hàng, do vậy ông Hà và bà Thủy đã đến Ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Ba Đình để làm việc và nói rõ mục đích của hai bên để mua bán. Tại buổi làm việc này, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, đồng thời ông Hà đã đặt cọc cho chị Thủy số tiền là: 500.000.000 đồng.

- Ngày 09/02/2018, hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc lần thứ 2 với số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền này được ông Hà đã chuyển tiền vào tài khoản cho bà Thủy.

- Do ông Hà cũng có nhu cầu vay tiền ngân hàng mua nhà đất của bà Thủy, nên bà Thủy có giới thiệu cho ông Hà đến gặp bà Quỳnh - Phó giám đốc Ngân hàng Quân đội - chi nhánh Ba Đình là người quản lý trực khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng này. Khi ông Hà, bà Thủy gặp bà Quỳnh có nói rõ mục đích vay tiền để trả mua nhà đất mà bà Thủy đang thế chấp tại Ngân hàng và được bà Quỳnh đồng ý, nhưng chỉ nói miệng mà không có văn bản. Tại buổi làm việc đó cả phía Ngân hàng và bà Thủy có nói với ông Hà là hàng tháng bà Thủy sẽ báo cho ông Hà số tiền thanh toán để ông chuyển vào tài khoản của bà Thủy sau đó bà Thủy trả cho Ngân hàng. Vì Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất (sổ đỏ) đang nằm trong Ngân hàng không thể lấy ra công chứng Hợp đồng mua bán được, nên bà Quỳnh giới thiệu ông Hà và bà Thủy đến Văn phòng công chứng Lạc Việt để làm Hợp đồng ủy quyền, chính vì vậy mà ngày 26/5/2018, tại nhà bà Thủy, ông Hà và bà Thủy đã ký Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018.

Trước đó, ngày 05/5/2018, ông Hà và bà Thủy đến Ngân hàng MB- chi nhánh Ba Đình xin sao kê số tiền gốc và lãi của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của bà Thủy tại Ngân hàng MB và được Ngân hàng cung cấp dư nợ gốc của bà Thủy tại thời điểm đó là: 25.241.669.000 đồng. Hai bên đã lấy số tiền thỏa thuận mua bán chuyển nhượng là 31.200.000.000 đồng trừ đi số tiền dư nợ gốc này ra con số: 5.958.331.000 đồng.

- Ngày 28/5/2018, ông Hà và bà Thủy ký Hợp đồng mua bán nhà (ông Hà trình bày sẽ xuất trình thêm 1 bản Hợp đồng nữa có ghi cụ thể ngày 28/5/2018). Nội dung Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất đúng như bà Thủy trình bày và theo Hợp đồng này thì bà Thủy đã xác nhận, nhận của ông Hà số tiền: 5.958.331.000 đồng, trong đó bao gồm: 2.500.000.000 đồng là tiền ông Hà đặt cọc lần 1, lần 2 và 1.500.000.000 đồng chuyển khoản cho bà Thủy qua Công ty Linh Trang vào cùng ngày 28/5/2018, còn lại là 1.958.331.000 đồng là tiền ông Hà đưa tay trả cho bà Thủy, hai bên không làm giấy tờ gì nên ông không có tài liệu để chứng minh. Ngoài ra cùng ngày ông Hà còn thanh toán trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc và trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 24/01/2018 đến ngày 05/5/2018 là: 1.086.140.143 đồng, số tiền này bà Thủy đã thanh toán trả cho Ngân hàng nên ông Hà đã trả bằng tiền mặt cho bà Thủy.

- Ông Hà lý giải về mục đích ký Hợp đồng ủy quyền là vì: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28/5/2018, ông Hà và bà Thủy mới ra ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Ba Đình để hỏi về số dư khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng. Đến lúc đó ông Hà mới biết số nợ gốc và lãi khoản vay của chị Thủy tại ngân hàng MB. Do Hợp đồng vay dài hạn và số tiền vay lớn, nên việc hủy hợp đồng vay này là rất khó nếu như phía Ngân hàng không đồng ý, hoặc hủy hợp đồng được, nhưng sẽ bị phía Ngân hàng phạt một khoản tiền rất lớn, lúc đó bà Quỳnh có nói với ông Hà phải đến 30/6/2018 mới được thanh toán 5.000.000.000 đồng. Do không tất toán được khoản vay của bà Thủy, nên bà Thủy và bà Quỳnh có bảo ông Hà là ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền. Nội dung Hợp đồng ủy quyền đúng như bà Thủy đã trình bày.

- Kể từ sau khi ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất và Hợp đồng ủy quyền, bắt đầu từ ngày 08/6/2018, hàng tháng ông Hà vẫn chuyển tiền vào tài khoản bà Thủy để trả tiền gốc và lãi cho ngân hàng trên cơ sở nhắn tin qua điện thoại cho ông Hà số tiền phải trả, ngoài ra có khoản ông Hà có đưa trực tiếp cho bà Thủy (có giấy viết tay). Tổng số tiền ông Hà đã thanh toán chuyển khoản cho bà Thủy là: **16.896.837.945 đồng,** các khoản tiền cụ thể như sau:

- Số tiền : 5.958.331.000 đồng đã được hai bên ghi nhận trong theo Hợp đồng mua bán ngày 28/5/2018.

- Tiền trả lãi cho Ngân hàng từ ngày 24/01/2018 đến 05/5/2018 là: 1.086.140.143 đồng.

- Tháng 6/2018 đến tháng 10/2019 trả gốc và lãi, trả trước hạn tổng là: 9.852.366.802 đồng.

Ông Hà xác nhận tháng 10/2019, ông Hà có trả thiếu 86.000.000 đồng và thời điểm cuối năm 2019, trước khi ông Hà đi công tác tại Campuchia, ông Hà có sang nhà gặp bà Thủy và nói chuyện với bà là ông đi công tác khoảng 2 tháng, sát tết mới về, ông Hà nhờ bà Thủy giúp tạm ứng tiền đóng cho Ngân hàng trong thời gian 1 - 2 tháng ông đi vắng xong về ông sẽ chuyển trả thì bà Thủy nhất trí. Sau đó ông Hà đi công tác tại Campuchia không mang theo điện thoại. Đến tết âm lịch là khoảng cuối

tháng 01/2020, ông Hà về nước sang gặp bà Thủy nói chuyện thì tại buổi gặp gỡ bà Thủy có đi cùng 01 người, bà Thủy tự giới thiệu tên là Hải, anh trai bà Thủy. Ông Hải nói tài sản này là của gia đình nhờ bà Thủy đứng tên, lúc trước gia đình có khó khăn về kinh tế nên mới định bán, còn bây giờ gia đình đã tự trả được, gia đình không đồng ý cho bán nữa. Ông Hà có nói là khi ông giao dịch mua bán nhà này với bà Thủy, bà Thủy có giấy tờ xác nhận tình trạng hôn nhân. Sau đó có vài lần ông Hà và bà Thủy gặp gỡ nói chuyện với nhau nhưng hai bên không giải quyết được và bà Thủy kiện ra Tòa.

Quá trình tại Trung tâm Hòa giải của Tòa đã mời hai bên lên làm việc, nhưng cũng không có kết quả do bà Thủy đưa ra 03 phương án:

- Thứ nhất là bà Thủy lấy lại tài sản (chấm dứt ủy quyền) sẽ trả lại cho ông Hà toàn bộ khoản tiền ông đã chuyển cho bà Thủy.

- Thứ hai là ông Hà lấy tài sản thì ông phải trả cho bà Thủy toàn bộ số tiền bà Thủy trả bắt đầu từ khoảng đầu năm 2020, theo bà Thủy nói là khoảng gần 3 tỷ và tiền lãi của số tiền đó theo lãi suất là 3.000 đồng/ 1 triệu đồng/ 1 ngày.

- Thứ ba là giá nhà đất này đã thay đổi nên cả hai cùng gọi người đến bán , số tiền bán chênh ra sẽ chia đôi.

Các phương án này ông Hà đều không đồng ý do mục đích của ông mua để ở chứ không có ý định bán kiếm lời. Ông Hà cũng không đồng ý việc bà Thủy tính lãi suất nữa do lãi suất quá cao mặc dù bà Thủy nói là bà vay ngoài, trong khi trước đó bà và gia đình nói đã có đủ tiền để trả.

* Quan điểm của bị đơn đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

1. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 28/5/2018. Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở sự tự nguyện, đồng nhất ý chí, thực tế thực hiện hợp đồng giữa các bên. Đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán giữa hai bên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã ký kết vì việc mua bán của hai bên là đúng theo quy định pháp luật vì cả hai đã có sự thỏa thuận như nội dung của hợp đồng ủy quyền. Đề nghị để bị đơn trực tiếp thay mặt nguyên đơn thực hiện hợp đồng tín dụng.

2. Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/05/2018 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt vì việc hai bên ký hợp đồng ủy quyền là có thật, mục đích là để hai bên thực hiện giao dịch mua bán đất.

Từ các căn cứ trên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 16.896.837.945 đồng và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Về lỗi: Ông Hà xác định về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do bà Thủy cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng vì:

Tháng 3/2020, ông Hà đề nghị được thanh toán và đến ngân hàng để thực hiện hợp đồng tín dụng, tuy nhiên phó giám đốc thay cho vị trí của bà Quỳnh có nói với ông, hiện nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp, nên tạm dừng không được thanh toán nữa. Về phía bị đơn cũng đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà Thủy và ông Hà, chỉ duy nhất là khoảng thời gian 10/2019 thì ông có trả thiếu số tiền 86 triệu đồng, sau đó thì ông Hà đi công tác nước ngoài nên có gọi điện thoại nhờ bà Thủy trả hộ, tuy nhiên ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Đến tháng 01/2020, ông đi công tác về và có qua gặp bà Thủy nhưng bà không cho ông trả tiền nữa. Ông Hà khẳng định tổng số tiền ông đã chuyển khoản, thanh toán trả cho bà Thủy là: 16.896.837.945 đồng chứ không phải con số 15.810.587.802 đồng như bà Thủy trình bày.

*** Tại phiên Tòa**: Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Hà trình bày: Ông không biết được tình trạng nhà đất hai bên giao dịch mua bán đang thế chấp cho Ngân hàng MB, vì ngày 24/01/2018, bà Thủy chỉ đưa cho ông Hà xem giấy chứng nhận nhà đất qua điện thoại di động và không nói với ông là nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng; bà Thủy nói khi nào thanh toán đủ tiền mua nhà mới cho xem bản chính của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất, nếu biết ông đã không đặt cọc mua bán.

- Theo ông Hà thì Hợp đồng mua bán nhà hai bên ký vào ngày 25/5/2018, trước ngày ký Hợp đồng ủy quyền, chứ không phải ký vào ngày 28/5/2018, nhưng ông cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà thì cùng ngày bà Thủy đã tiến hành giao nhà cho ông Hà, ông Hà không vào ở , nhưng có thuê thiết kế nhà, sau đó bà Thủy đã phá khóa của ông và thay khóa mới vào ở. Mặc dù hai bên không có biên bản giao nhà nhưng Hợp đồng mua bán nhà đã chứng minh việc giao kết này.

- Ông Hà khẳng định đã thanh toán trả cho bà Thủy số tiền gần 17 tỷ đồng vì có khoản tiền 670 triệu đồng bà Thủy có lời khai thừa nhận số tiền này, còn lại ông Hà đã thanh toán đưa tay cho bà Thủy, nên bà mới ký và ghi nhận đã nhận đầy đủ tiền ở cuối Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà.

* Bị đơn đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/8/2018 và cho tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền vì:

- Hai bên đã tiến hành ký kết các Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất là hoàn toàn tự nguyện. Ngân hàng có biết vì trước khi hai bên giao dịch mua bán vì đã được bà Quỳnh - Phó Giám đốc chi nhánh, phụ trách khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng MB đồng ý cho hai bên giao dịch mua bán. Bên cạnh đó hàng tháng cán bộ Ngân hàng MB có nhắn tin điện thoại thông báo cho ông Hà biết số tiền gốc lãi để ông Hà chuyển khoản vào tài khoản của bà Thủy.

- Bị đơn không có yêu cầu phản tố vì bị đơn cho rằng các đề nghị này của bị đơn chỉ là quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố.

- Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà đất không được công nhận thực hiện thì đề nghị xem xét đến các Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2018 và 09/02/2018 vì: Các Hợp đồng đặt cọc này là để hai bên cam kết sẽ giao dịch và thực hiện hợp đồng mua bán và ở đây hai bên mới có giao dịch chưa có thực hiện Hợp đồng.

- Hợp đồng ủy quyền không có yếu tố giả tạo vì Hợp đồng ủy quyền chỉ dừng lại ở việc hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán trả tiền cho Ngân hàng MB như thế nào.

- Về xác định lỗi đối với Hợp đồng ủy quyền thì bà Thủy cũng là người có lỗi, dẫn đến việc ông Hà không thực hiện được việc trả tiền cho Ngân hàng, tại phiên Tòa bản thân bà Thủy cũng thừa nhận khi ông Hà đi công tác có nhờ bà Thủy trả tiền hộ.

Trong bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Văn phòng công chứng Lạc Việt do bà Ngô Bích Hòa là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/5/2018, công chứng viên - Văn phòng Công chứng Lạc Việt có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Trịnh Sơn H đối với tài sản ủy quyền là biệt thự HS7-07 bàn giao thô (chưa thể ở) tại khu đô thị Vinhomes Riverside phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, công chứng viên: Bà Nguyễn Minh Trang - đã tìm hiểu yêu cầu công chứng, kiểm tra đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản kèm theo đã đủ điều kiện công chứng và đã lập bản dự thảo hợp đồng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên, những người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên có giấy tờ tùy thân và địa chỉ đã nêu trong hợp đồng đã tự nguyện cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết. Căn cứ vào các giấy tờ hợp lệ và sự thỏa thuận của hai bên. Văn phòng công chứng khẳng định việc giao kết hợp đồng không có sự vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng ủy quyền được công chứng là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do hai bên không thực hiện nội dung của hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên văn phòng công chứng không có lỗi. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Văn phòng công chứng không có yêu cầu độc lập.

*** Tại phiên tòa**: Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Lạc Việt có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

2. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Quân Đội trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh T có quan hệ tín dụng với Ngân Hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Ba Đình (sau đây gọi tắt là Ngân hàng MB) theo Hợp đồng cho vay số:

684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017. Nội dung Hợp đồng cho vay số: 684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017 như sau:

Ngân hàng MB cho bà Nguyễn Thị Thanh T vay số tiền: 26.000.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ đồng); Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền mua biệt thự số HS07-07, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ. Thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ. Lãi suất cho vay: Theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 10.5 %/ năm; lãi suất điều chỉnh 3 tháng 01 lần vào đầu mỗi quý và bằng lãi suất tiết kiệm trung dài hạn của Ngân hàng MB; Lãi suất thả nổi; lãi suất tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt Việt Nam đồng kỳ hạn 24 tháng của MB + lãi suất 3,8 %/năm.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng này là: Nhà biệt thự số HS07-07, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771928; Số vào sổ cấp GCN: CS 33751 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2017. Hợp đồng thế chấp số: 689701.17.086.2753478.BĐ ký ngày 05/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Thắng - thành phố Hà Nội. Được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, vào ngày 06/10/2017.

Trên cơ sở Hợp đồng cho vay số: 684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền: 26.000.000.000 đồng.

Hàng tháng Ngân hàng MB vẫn đôn đốc cho bà Thủy thực hiện việc trả gốc, lãi cho Ngân hàng.

Việc ông Hà và bà Thủy có giao dịch mua bán nhà đất tại địa chỉ: số HS07-07, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Thủy tại Ngân hàng MB thì Ngân hàng không biết và không có điều kiện để biết việc hai bên ký Hợp đồng ủy quyền là giao dịch giả tạo để hai bên thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất.

Việc ông Hà khai đã đến Ngân hàng Quân đội - chi nhánh Ba Đình để trình bày rõ mục đích mua bán nhà đất tại địa chỉ HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và được bà Quỳnh phó giám đốc chi nhánh Ba Đình quản lý trực tiếp khoản vay đồng ý để hai bên thực hiện giao dịch mua bán nhà đất trên thì Ngân hàng MB không nắm được và không thấy bà Quỳnh báo cáo lại. Mặt khác, ý kiến của cá nhân không phải là ý kiến của Ngân hàng Quân Đội.

Việc hai bên có làm Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGĐ tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt để ông Hà trả tiền hộ bà Thủy thì Ngân hàng MB cũng không nắm bắt được do hàng tháng ngân hàng thu tiền nợ gốc và nợ lãi khoản vay của bà Thủy là thu trên có sở khoản tiền có sẵn trong tài khoản

của bà Thủy tại Ngân hàng MB, máy sẽ tự trừ tiền trong tài khoản, nên việc ông Hà chuyển tiền mua nhà vào tài khoản của bà Thủy đó là việc của cá nhân 2 người. Ngân hàng MB chỉ biết về Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018 ngày 26/5/2018 sau khi nhận được thông báo thụ lý về việc đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng.

Nay bà Thủy khởi kiện đối với ông Hà, quan điểm của Ngân hàng MB như sau: Quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Thủy và ông Hà đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền trên là giả cách để che dấu giao dịch bất động sản, bất động sản này bà Thủy đang thế chấp tại ngân hàng. Vì vậy, Hợp đồng ủy quyền là vô hiệu do giả tạo, ngân hàng không biết và không có điều kiện để biết việc ủy quyền, nên ngân hàng không có trách nhiệm về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền này.

- Ngân hàng MB khẳng định không biết về giao dịch mua bán nhà đất là tài sản đảm bảo đang thế chấp tại Ngân hàng MB của ông Hà, bà Thủy và không có văn bản nào của Ngân hàng MB đồng ý cho 2 bên mua bán; Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này không được công chứng vi phạm khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, do vậy giao dịch mua bán đó là vô hiệu. Mọi hậu quả của giao dịch vô hiệu này do ông Hà và bà Thủy tự chịu trách nhiệm, Ngân hàng không có trách nhiệm trong việc giao dịch vô hiệu này của hai bên.

Hiện tại khoản vay của bà Thủy không bị quá hạn, do vậy Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*** Tại phiên Tòa**: Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng MB vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

- Tài sản nhà đất mà nguyên đơn và bị đơn giao dịch chuyển nhượng là tài sản đảm bảo theo Hợp đồng tín dụng đang thuộc quản lý của Ngân hàng, hàng quý Ngân hàng MB vẫn tiến hành kiểm tra tài sản đảm bảo, do vậy đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

- Việc ông Hà trình bày, khi ông Hà và bà Thủy tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất thì Ngân hàng MB cũng đồng ý cho hai bên giao dịch mua bán. Bên cạnh đó hàng tháng cán bộ Ngân hàng có nhắn tin điện thoại thông báo cho ông Hà biết số tiền gốc lãi để ông Hà chuyển khoản thì quan điểm của Ngân hàng là nếu Ngân hàng đồng ý cho hai bên tiến hành giao dịch mua bán tài sản đảm bảo của Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ phải có văn bản chính thống do người có thẩm quyết quyết định, ký ban hành, nên việc cá nhân bà Quỳnh hay bất kỳ nhân viên nào của Ngân hàng MB có tin nhắn trao đổi với ông Hà đó là giao dịch cá nhân giữa họ và ông Hà, Ngân hàng MB không thể kiểm soát được. Thông tin chỉ được Ngân hàng xác nhận khi tin nhắn đó được gửi từ MBBank.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DSST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Sơn H.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018.

3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/5/2018 của Văn phòng công chứng Lạc Việt vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đề tháng 5/2018 giữa: Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Sơn H về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất tại HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội vô hiệu.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải hoàn trả cho ông Trịnh Sơn H số tiền: 15.810.587.802 đồng (Mười lăm tỷ tám trăm mười triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm linh hai đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T hỗ trợ cho ông Trịnh Sơn H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày ông Trịnh Sơn H có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Thanh T chưa thi hành thì hàng tháng bà Thủy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 10/8/2023, bị đơn ông Trịnh Sơn H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 164/2023/DSST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Tại phiên hôm nay:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Sơn H.

Luật sư Thanh trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thủy; Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ 164/2023/DSST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Bà Thủy và người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thu Thiện thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Thanh.

Bị đơn ông Trịnh Sơn H trình bày ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đê nghị Hội đồng xét xử xem xét định giá lại tài sản tranh chấp.

Luật sư Lan trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hà; Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DSST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà Thủy phải hoàn trả ông Hà số tiền 17.810.587.802 đồng, đồng thời phải bồi thường cho ông Hà ½ giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 26.868.390.000 đồng. Tổng số tiền bà Thủy phải trả ông Hà là 44.678.977.802 đồng.

Luật sư Nga thống nhất ý kiến trình bày của Luật sư Lan và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để có căn cứ xác định thiệt hại, cần thiết phải tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp nên Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để đi định giá lại.

Ông Hà và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Lâm thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Lan và Luật sư Nga.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 164/2023/DSST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý vụ án dân sự: "Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" giữa bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Sơn H đúng theo thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018 vì lý do: Số tiền đặt cọc ghi trong Hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 09/02/2018 đã được hai bên ghi nhận vào trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đề tháng 5/2018. Căn cứ các quy định tại Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Lạc Việt có đơn vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan căn cứ vào các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bị đơn ông Trịnh Sơn H có đơn đề nghị định giá lại tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đề tháng 5/2018 nhà đất mà hai bên giao dịch chuyển nhượng vẫn đang thuộc sự quản lý của Ngân hàng MB, bà Thủy là người đang sử dụng chưa bàn giao cho ông Hà, hơn nữa việc thực hiện giao dịch trên thị trường đối với tài sản thế chấp là không thực hiện được nên việc xác định giá trị nhà đất để tính thiệt hại là không phù hợp.

[2]. Về hình thức: Bị đơn ông Trịnh Sơn H làm đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trịnh Sơn H.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017 và Hợp đồng thế chấp số: 689701.17.086.2753478.BĐ ký ngày 05/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Thắng - thành phố Hà Nội được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Ba Đình được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, do đó các hợp đồng này có hiệu lực pháp lý các bên thực hiện.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2018 giữa bà Thủy và ông Hà ký tại Văn phòng công chứng Lạc Việt với nội dung bà Thủy ủy quyền ông Hà thay mặt bà làm việc với Ngân hàng MB và các cơ quan khác để tiến hành các thủ tục thanh toán, giải chấp và định đoạt diện tích nhà đất sau khi giải chấp: Bị đơn cho rằng nội dung của Hợp đồng ủy quyền chỉ là việc ủy quyền để thanh toán tiền theo hợp đồng tín dụng, không có sự giả tạo, tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc ký Hợp đồng ủy quyền là để nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ HS07-07 Khu đô thị Vinhomes Riverside. Bị đơn cũng xác nhận việc chuyển tiền gốc và lãi là hình thức thanh toán hàng tháng tiền mua nhà cho bà Thủy theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28/5/2018. Do đó, Hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu do giả tạo theo các quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự, nhằm che giấu giao dịch chính là Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, ông Hà đã tự ý chấm dứt việc thanh toán tiền gốc, tiền lãi đồng nghĩa với việc không thực hiện đúng nội dung, nghĩa vụ của bên được ủy quyền nên có lỗi.

Việc bà Thủy đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền trên là có căn cứ, tuy nhiên căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền trên là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2018, nguyên đơn bà Thủy và bị đơn ông Hà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có nội dung: Bà Nguyễn Thị Thanh T chuyển nhượng cho ông Trịnh Sơn H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771928 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2017. Thực trạng thửa đất và nhà ở được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Ba Đình. Giá chuyển nhượng là: 31.200.000.000 đồng. Ngoài ra Hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ các bên cam kết của các bên và những thỏa thuận khác.

Tại Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng quy định:

"…2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt.

- Ngày…/…/2018, bên B đã thanh toán cho bên A bằng số tiền: 5.958.331.000 Đ (Năm tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, ba trăm ba mươi mốt nghàn đồng).

- Số tiền còn lại Bên B thanh toán toàn bộ số tiền bao gồm gốc, lãi các chi phí của bên A liên quan đến tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất , quền sở hữu nhà ở nêu trên tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Ba Đình…''.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện theo đó ông Hà phải có trách nhiệm trả số tiền vay của bà Thủy cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng tín dụng số 684541.17.086.2753478.TD ngày 21/9/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Hà đã trả số tiền gốc và số tiền lãi cho Ngân hàng đến tháng 10 năm 2019 và sau đo ông Hà không trả tiền cho Ngân hàng nữa như vậy là ông Hà đã tự chấm dứt thực hiện nghĩa vụ của mình theo nội dung đã được ông Hà và bà Thủy ký trong hợp đồng chuyển nhượng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đề tháng 5/2018.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đề tháng 5/2018 được hai bên tự nguyện tham gia ký kết, tuy nhiên Hợp đồng mua bán chuyển nhượng này không được hai bên công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, vi phạm Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 2 Điều 119, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"…3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã…"

Về nội dung: Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì nhà đất trên vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng MB, chưa được giải chấp. Ngân hàng MB không biết việc bà Thủy và ông Hà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên và không có văn bản nào của Ngân hàng thể hiện đồng ý đối với giao dịch này. Theo quy định tại Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015:

"…Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.." .

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo các quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Thủy và ông Hà ký vào tháng 5/2018 bị vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Nếu như hợp đồng trên không bị vô hiệu thì trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trịnh Sơn H cùng tự ý chấm dứt không thực hiện hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Về xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét thấy thực trạng nhà đất đã được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng MB - Chi nhánh Ba Đình. Như vậy cả bà Thủy và ông Hà đều biết tài sản chuyển nhượng là tài sản đang thế chấp không có văn bản đồng ý của Ngân hàng nhưng vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng, cũng không thực hiện công chứng hợp đồng nên xác định cả bà Thủy và ông Hà đều có lỗi ngang nhau dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên không ai phải bồi thường cho nhau.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ quy định Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do tài sản nhà đất hiện nay bà Thủy vẫn đang quản lý sử dụng và đang thế chấp tại Ngân hàng nên không có căn cứ xác định thiệt hại về giá trị nhà.

Về số tiền ông Hà đã chuyển cho bà Thủy: Theo bà Thủy xác nhận tổng số tiền ông Hà đã trả cho bà tính đến tháng 10/2019 là 15.810.587.802 đồng, bao gồm 5.958.331.000 đồng, số tiền này các bên có xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng

và 9.852.256.802 đồng là số tiền ông Hà trả gốc, lãi từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2019.

Ông Hà xác nhận tổng số tiền ông đã trả cho bà Thủy tính đến tháng 10/2019 là 16.896.837.945 đồng, bao gồm 5.958.331.000 đồng + 9.852.256.802 đồng (tiền ông Hà trả gốc, lãi từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2019) + 1.086.140.143 đồng là tiền trả lãi từ 24/01/2018 đến 05/5/2018 do bà Thủy đã thanh toán trả Ngân hàng nên ông Hà đưa tiền mặt cho bà Thủy.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Hà trình bày số tiền 1.086.140.143 đồng (không phải là số tiền 1.958.331.000 đồng như trong nhận định tại Bản án sơ thẩm) ông trực tiếp đưa cho bà Thủy là không có căn cứ để xem xét, do thực tế các khoản tiền ông Hà đưa cho bà Thủy đều là ông Hà chuyển vào tài khoản của bà Thủy ghi chú thích lý do chuyển khoản đầy đủ (điều này thể hiện tại sổ phụ của Ngân hàng MB cung cấp), với một khoản tiền lớn ông Hà không thể đưa tiền giao tay không mà không có lưu giữ giấy tờ gì. Ông Hà không đưa ra được chứng cứ, tài liệu để chứng minh cho số tiền 1.086.140.143 đồng trên nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy ông Hà đã chuyển khoản cho bà Thủy nhiều lần với số tiền 15.810.587.802 đồng trong thời gian từ năm 2018 đến tháng 10 năm 2019; như vậy, thiệt hại của ông Hà chính là tiền lãi của số tiền mà ông Hà đã trả nêu trên.

Về việc tính số tiền lãi:

Căn cứ các quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định mức lãi suất là 10% một năm.

Thời gian tính lãi: Như đã phân tích ở trên đến tháng 10 năm 2019 thì ông Hà không thanh toán tiền cho Ngân hàng nữa như vậy thời điểm tính lãi của số tiền ông Hà đã trả bắt đầu tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/8/2023.

Số tiền cụ thể là: 15.810.587.802 đồng x 10%/1 năm x (Từ ngày 01/11/2019 đến ngày 10/8/2023) = 5.951.711.622 đồng.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho ông Trịnh Sơn H số tiền: 15.810.587.802 đồng + 5.951.711.622 đồng = 21.762.299.424 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Sơn H, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 600.000 đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Hà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Khoản 3 Điều 296, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 1118, Điều 119, Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 131; Điều 320, Điều 321, Điều 328; Điều 430; Điều 431; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Toà án nhân dân quận Ba Đình và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Sơn H.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2018.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2458.2018, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/5/2018 của Văn phòng công chứng Lạc Việt vô hiệu.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đề tháng 5/2018 giữa: Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Sơn H về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất tại HS07-07, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội vô hiệu.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải hoàn trả cho ông Trịnh Sơn H số tiền: 21.762.299.424 đồng.

Kể từ ngày ông Trịnh Sơn H có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Thanh T chưa thi hành thì hàng tháng bà Thủy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 129.762.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà Thủy đã nộp 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0001290 ngày 17/3/2021 và biên lai thu số: 0067349 ngày 24/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, nên còn phải nộp tiếp: 128.862.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Ông Trịnh Sơn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

2.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Trịnh Sơn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Hà số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008163 ngày 29/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quân Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*

Đinh Như Lâm