

Bản án số: 400/2020/DS-PT

Ngày: 30 - 9-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh, thế chấp tài sản bảo lãnh tiền vay, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng

Các Thẩm phán

Ông Vũ Viết Văn

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Đức Phương- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh, thế chấp tài sản bảo lãnh tiền vay, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 24 + 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GL6, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 356/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. (Agribank)

Trụ sở: số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Viết Hùng - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh I. Địa chỉ: số 92, Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Theo quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **NKL1** – Phó giám đốc Agribank - Chi nhánh Hà Nội I. Theo Quyết định số 278/QĐ-NHNoHN-PC ngày 24/9/2020; *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: Luật sư Mai Thị Thảo – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội – Công ty luật TNHH Trương Anh Tú; *Có mặt.*

Bị đơn: Ông **PMH2**, sinh năm 1967; *Có mặt.*

Bà **NTTL3**, sinh năm 1970; *Vắng mặt*.
Địa chỉ: Số 49, ngõ 1 đường HHT4, thị trấn YV5, huyện GL6, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **CTXDHN7**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGT8- Giám đốc;

Địa chỉ: số 97, tập thể đoàn xe, phường BD9, quận LB10, thành phố Hà Nội. Địa chỉ mới: số 48, ngõ 66, phố NL11, phường NL11, quận LB10, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt*.

2. Chị **CTP13**, sinh năm 1973; *Vắng mặt*.

Nơi tạm trú: số 69, tổ 25, xóm Mới, phường NT12, quận LB10, thành phố Hà Nội;

3. Ông **DVH14**, sinh năm 1970; *Có mặt*.

4. Bà **PTN15**, sinh năm 1976; *Vắng mặt*.

5. Chị **DTHT16**, sinh năm 1994; *Vắng mặt*.

6. Anh **DTT17**, sinh năm 2002; *Vắng mặt*.

Người đại diện hợp pháp của anh Trung là: bà **PTN15**, sinh năm 1976;

Cùng trú tại: Nhà số A30, ngách 455/6 HHT4, khu tái định cư thị trấn YV5, huyện GL6, thành phố Hà Nội.

7. Bà **LTD18**, sinh năm 1954; *Vắng mặt*.

8. Ông **LVS18A**, sinh năm 1950 (đã chết ngày 23/7/2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sèng là:

8.1. Bà **LTD18**, sinh năm 1954; *Vắng mặt*.

8.2. Chị **LTD19**; *Vắng mặt*.

8.3. Chị **LTS20**; *Vắng mặt*.

Cùng trú tại: Khu tập thể đoạn đầu máy, xã YV5, huyện GL6, thành phố Hà Nội.

9. Ông **LGT21**, sinh năm 1947; *Có mặt*.

Trú tại: số 32, ngách 455/6 HHT4, khu tái định cư thị trấn YV5, huyện GL6, thành phố Hà Nội.

10. Ông **NK22**, sinh năm 1968; *Có mặt*.

Trú tại: xóm 7, NH23, huyện GL6, thành phố Hà Nội;

11. Bà **PTH24**, sinh năm 1973; *Vắng mặt*.

Trú tại: xóm 7, NH23, GL6, thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NK22, ông LGT21 và ông DVH14: Luật sư Nguyễn Văn Quang – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội – Văn phòng luật sư Gia Bảo; *Có mặt*.

Do có kháng cáo của bị đơn ông PMH2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông DVH14, ông LGT21, ông NK22.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2010 và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 4-4-2006 và ngày 22-1-2008 Ông PMH2 và bà Nguyễn Thị Thực Lý, trú tại Tổ 1 khối Đuống, YV5, GL6, Hà Nội, kí kết Hợp đồng thế chấp, Phụ lục Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bách Khoa, có trụ sở tại 92 Võ Thị Sáu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, để bảo lãnh cho CTXDHN7 có trụ sở tại số 97 tổ 11 tập thể Đoàn xe phường BD9, LB10, Hà nội, do ông NGT8 đại diện theo pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp bảo lãnh vay vốn và phụ lục hợp đồng thế chấp bảo lãnh vay vốn thì ông PMH2 và bà Nguyễn Thị Thực Lý cam kết bảo lãnh tiền vay cho CTXDHN7 tối đa là 1.900.000.000 đồng. Tài sản thế chấp, bảo lãnh là toàn bộ quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất 210m² tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 34, tổ 1, khối Đuống, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện GL6, cấp Giấy chứng nhận số 10119053207, ngày 30/11/2004, mang tên ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970. Trên đất có nhà cấp 4 diện tích khoảng 12m².

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bảo lãnh tiền vay, Ngân hàng đã cho CTXDHN7 vay các khoản tiền như sau:

Ngày 31/3/2008(hợp đồng tín dụng số 1401- LAV-200800088) cho vay 200.000.000 đồng, lãi suất 1,2 % tháng tại thời điểm kí hợp đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất cho vay. Kỳ hạn kết thúc 31/3/2009.

Ngày 21/7/2008 (hợp đồng tín dụng số 1401LAV200800221) cho vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất 20,3% năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quá hạn bằng 150 % lãi suất cho vay. Kỳ hạn kết thúc 21/7/2009.

Ngày 18/8/2008 (hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-200800053) cho vay số tiền 1.327.094200 đồng, lãi suất 1,7 % tháng, thời hạn 5 tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Kỳ hạn kết thúc 18/01/2009.

Thực hiện các hợp đồng tín dụng, CTXDHN7 đã thanh toán tiền lãi cho hợp đồng số 1401-LAV-200800088 được 9 kì. Từ ngày 10.12.2008 công ty không thanh toán lãi và tiền gốc. Tính đến ngày 23/9/2019, còn nợ 200.000.000đồng tiền gốc và 115.354.444,00đồng lãi trong hạn và quá hạn. Thanh toán tiền lãi của hợp đồng số 1401LAV200800221 được 6 kì và chưa thanh toán tiền gốc 1.000.000.0000 đồng. Ngày 28/7/2011 đã thanh toán 100.000.000đồng tiền gốc (sau khi có thỏa thuận hòa giải thành). Nay còn nợ 900.000.000đồng tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 23/9/2019 là 526.853.611,00đồng. Thanh toán tiền lãi và gốc của hợp đồng số 1401-LAV-200800053, đã trả lãi đến hết ngày 24/11/2008, nay còn nợ 699.0940.200đồng tiền gốc và lãi trong hạn quá hạn tạm tính đến ngày 23/9/2019 là 412.763.610,00đồng. Tổng cộng tính đến ngày 23/9/2019, gốc là: 1.799.094.200đồng+1.054.971.665đồng = 2.854.065.865đồng.

Do hiện nay, CTXDHN7 không có khả năng thanh toán, nên để thu hồi nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970, phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán khoản vay trên thay cho CTXDHN7 theo Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng ngày 04/04/2006 và phụ lục hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng ngày

22/01/2008. Nếu ông Hòa, bà Lý không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị kê biên, phát mại tài sản thế chấp, bảo lãnh, do ông Hòa, bà Lý ký hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 5/4/2006 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 22/01/2008, nội dung ông Hòa, bà Lý dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại tổ 1 khối Đuống, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội đã được UBND huyện GL6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/04/2004, diện tích 210m². Do quyền sử dụng diện tích đất bị thu hồi năm 2010, đã được UBND huyện GL6 đền bù 889.478.700đồng và diện tích đất tái định cư 120m² gồm 02 thửa đất B8 L5 và B7 L3 tại khu tái định cư, thị trấn YV5, GL6, mỗi lô có diện tích 60m². Căn cứ khoản 4 Điều 3 Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng ngày 04/04/2006, tiền đền bù 889.478.700đồng và quyền sử dụng diện tích đất tái định cư 120m² gồm 02 thửa đất B8 L5 và B7 L3, là tài sản thuộc quản lý của Ngân hàng để thu hồi nợ, vì vậy đề nghị phát mại quyền sử dụng đất tái định cư nêu trên. Hiện hai lô đất này ông Hòa, bà Lý đã chuyển nhượng cho ông DVH14, bà PTN15 30m² đất tại thửa đất B7 L3, chuyển nhượng cho bà Lương Thùy Dương, ông LGT21 30m² đất tại thửa đất B7 L3 và chuyển nhượng 60m² đất tại thửa đất B8 L5 cho ông NK22, bà PTH24, thì Ngân hàng xác định quyền sử dụng đất này đã được thế chấp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Đối với tài sản trên đất do các chủ sở hữu làm sau không thuộc tài sản thế chấp bảo lãnh thì đề nghị giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn, trước khi mở phiên tòa đại diện theo ủy quyền rút tư cách đại diện theo ủy quyền, vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trong hồ sơ thể hiện:

Không thống nhất với phía yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì theo Quyết định số 1543/QĐ -UB ngày 30/03/2006 của UBND thành phố Hà Nội, nội dung thu hồi toàn bộ 12.000.000m² đất (trong đó có phần đất của hộ gia đình bà Lý, ông Hòa) tại thị trấn YV5 nằm trong hành lang bảo vệ đê sông Đuống bị sạt lở. Phần đất này sau đã được tái định cư và đền bù. Như vậy tại thời điểm giao dịch ngân hàng ký hợp đồng giao dịch thế chấp bảo lãnh vay vốn (ngày 04/04/2006) thì tài sản thế chấp không còn. Điều này được thể hiện theo Quyết định Giám đốc thẩm số 06/2012 ngày 11/9/2012 của UBTP-TAND thành phố HN. Tại biên bản tự khai ngày 4/3/2011, ông Hòa, bà Lý có nêu tự nguyện nộp số tiền đền bù khi thu hồi đất là 889.478.700đồng để trả nợ ngân hàng theo tinh thần của hợp đồng bảo lãnh thì nay không đồng ý trả nữa. Buộc ngân hàng trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất số 1011905327 do UBND huyện GL6 cấp ngày 30/11/2004 cho ông Hòa, bà Lý và buộc Ngân hàng trả lại số tiền 100.000.000 triệu tiền gốc đã trả ngân hàng ngày 28/7/2011. Căn cứ đưa ra do Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng ngày 04/04/2006 và phụ lục hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng ngày 22/01/2008, vô hiệu từ ngay khi các bên có giao dịch.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

CTXDHN7. Đại diện theo pháp luật ông NGT8 – Giám đốc đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số 97, tập thể đoàn xe, phường BD9, LB10, HN. Địa chỉ mới: Số 48, ngõ 66, phố NL11, phường NL11, quận LB10, Hà Nội hiện không hoạt động, ông NGT8 vắng mặt tại phiên tòa.

Bà CTP13 vắng mặt tại phiên tòa, có bản tự khai ngày 5/7/2013 và ngày 15/7/2013 nội dung: Bà là vợ ông NGT8, ông bà có hai con chung là Nguyễn Tấn Lộc, sinh 1995 và Nguyễn Hải Nhung, sinh 2001. Ông NGT8 tự thành lập công ty, ông Thành tự ghi tên bà vào cổ đông sáng lập với cổ phần 50.000.000đồng và theo giấy thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 5 năm 2007 thì có ghi bà đã chuyển nhượng hết cổ phần. Bà không biết việc ông Thành vay vốn thế nào, không sử dụng đồng nào. Từ năm 2009 (vào gần cuối năm) ông Thành vỡ nợ bỏ đi đâu không biết, từ lúc bỏ đi được khoảng 03 tháng ông Thành có điện thoại về nhà nói đang ở bên Lào khi nào làm ăn có tiền thì về trả nợ. Từ cuối năm 2009 thì không còn liên lạc gì nữa. Nay không biết ông Thành ở đâu.

Các bà Lương Thùy Dương và chị LTD19, chị LTS20 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LVS18A, mất năm 2018); bà PTN15, chị DTHT16, sinh năm 1994, anh DTT17, sinh năm 2002. Đại diện theo pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trung là bà PTN15 (mẹ đẻ anh Trung); bà PTH24 vắng mặt tại phiên tòa.

Các ông LGT21, DVH14, NK22 vắng mặt nhưng có ông Ngô Anh Tú đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/04/2011, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 30m² tại B7 L3 cho bà Lương Thùy Dương, sinh năm 1954 và ông LGT21. Thực chất tiền là của ông LGT21, bà Dương chỉ đứng tên hộ vì bà Dương có hộ khẩu tại YV5, khi xây dựng là toàn bộ tiền của ông Trung.

Ngày 24/05/2012, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 30m² tại B7 L3 cho ông DVH14, sinh 1970 và bà PTN15, sinh năm 1976.

Ngày 30/06/2013, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 60m² đất tại B8 L5 cho ông NK22, sinh năm 1968 và bà PTH24, sinh năm 1973.

Sau đó, tháng 8/2011, ông LGT21 xây nhà 3 tầng, tum để ở và có mẹ đẻ là cụ Nguyễn Thị Vân ở cùng nhưng cụ Vân đã mất năm 2019. Năm 2013, ông DVH14 và bà PTN15 xây nhà 3 tầng, tum trên diện tích 30m² đất để ở. Hiện trên nhà đất có vợ chồng ông Hiếu và hai con là DTHT16, sinh năm 1994 và DTT17, sinh năm 2002 đang ở. Phần diện tích đất ông NK22, bà PTH24 nhận chuyển nhượng đến nay không có xây dựng nhà mà chỉ có xây ít tường bao cao khoảng 20cm trên đất.

Trước khi mở phiên tòa thì các ông DVH14, ông NK22, ông LGT21 ủy quyền cho ông Ngô Anh Tú ký đơn rút yêu cầu độc lập. Theo ông Tú thì những người ủy quyền đã nhất trí để ông toàn quyền quyết định nên họ không ký vào đơn xin rút yêu cầu độc lập mà ông gửi tòa, Tòa có chấp nhận hay không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Đối với các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác như bà PTH24, bà PTN15, bà Lương Thùy Dương do họ không ủy quyền cho ông nên ông không biết ý kiến của họ. Nếu Tòa không chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì giải quyết hậu quả thế nào do Tòa căn cứ pháp luật giải quyết, ông không yêu cầu nên cũng không đề nghị xem xét yếu tố lỗi.

Bà PTH24, bà PTN15, bà Lương Thùy Dương vắng mặt tại tòa nhưng có lời khai đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, các bà đã có đơn đề nghị xem xét gửi Tòa án.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 24+26/9/2019 Tòa án nhân dân huyện GL6, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh Bách Khoa về việc buộc ông Phạm Minh Hòa sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý sinh 1970 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng bảo lãnh thế chấp, bảo lãnh tài sản phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

2. Xác nhận CTXDHN7 còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bách Khoa số tiền gốc 1.799.094.200 đồng, lãi tính đến ngày 23/9/2019 là 1.054.971.665đồng. Tổng là 2.854.065.865đồng theo 03 Hợp đồng tín dụng.

3. Buộc ông Phạm Minh Hòa sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý sinh 1970 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng bảo lãnh thế chấp, bảo lãnh tài sản phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bách Khoa số tiền gốc 1.799.094.200 đồng, lãi tính đến ngày 23/9/2019 là 1.054.971.665đồng. Tổng là 2.854.065.865đồng theo Hợp đồng tín dụng.....

Tính từ sau ngày 23/9/2019, ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý còn phải chịu lãi suất theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên khoản tiền gốc cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

4. Ông Phạm Minh Hòa sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý sinh 1970 có quyền khởi kiện buộc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ với mình trong phạm vi bảo lãnh khi thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh khi có yêu cầu.

5. Xác nhận khoản tiền 789.478.700đồng và quyền sử dụng đất 120m² tại B8L5 và B7L3 tại khu tái định cư thị trấn YV5, GL6, Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện GL6 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 25/02/2010 về phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất cho ông Hòa, bà Lý là tài sản thuộc thế chấp, bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh thế chấp, bảo lãnh tài sản phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Nếu ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh là số tiền 789.478.700đồng được nhận đền bù từ thu hồi tài sản và quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp tại là B8 L5 diện tích 60m²

và B7 L3 diện tích 60m², khu tái định, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội để Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm trên của khoản vay để xử lý thu hồi khoản nợ.

6. Xác nhận công trình tại khu tái định, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội gồm: Nhà 4 tầng và mái vẩy phía trước được định giá là 693.906.687 đồng tại B7 L3 thuộc quyền sở hữu của ông DVH14, bà PTN15 và công trình nhà 3 tầng và mái vẩy phía trước tại B7 L3 được định giá là 386.510.575 đồng, thuộc quyền sở hữu của ông LGT21; Công trình tường rào bao quanh tại B8 L5, được định giá là 5.517.010 đồng thuộc quyền sở hữu của ông NK22, bà PTH24. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại B7 L3 và B8 L5 tại khu tái định, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội nêu trên thì cần thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản trên đất, cần dành cho ông DVH14 bà PTN15; ông LGT21, ông NK22 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

7. Buộc ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý phải thanh toán cho ông NK22, bà PTH24 số tiền 900.000.000 đồng; Thanh toán cho ông LGT21 số tiền 750.000.000 đồng; Thanh toán cho ông DVH14, bà PTN15 số tiền 440.000.000 đồng.

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

- Không đồng ý với quyết định của bản án. Ngày 07/10/2019, ông LGT21, ông NK22, ông DVH14, ông Phạm Minh Hòa kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và các đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NK22, ông LGT21 và ông DVH14 phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Năm 2012 khi gia đình ông Hòa chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho các ông Khôi, Hiếu và ông Trung đều có con ông Hòa là Phạm Bảo Long ký bên bán. Tòa án nhân dân huyện GL6 không đưa anh Long vào tham gia tố tụng là vi phạm.

Về nội dung: việc gia đình ông Hòa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NK22, ông LGT21 và ông DVH14 là đúng pháp luật vì gia đình ông Hòa được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông Hòa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với quyền sử dụng đất và công trình nhà ở của ông Hòa bị thu hồi theo quyết định 1543, đã được bồi thường bằng 889.478.700 đồng, nhà nước không bồi thường bằng việc giao quyền sử dụng đất khác.

Tòa án nhân dân huyện GL6 cho rằng quyền sử dụng đất mà ông NK22, ông LGT21 và ông DVH14 nhận chuyển nhượng của ông Hòa là tài sản hình thành trong tương lai là không có căn cứ. Tòa án vận dụng án lệ số 11 là không thỏa đáng.

Việc chuyển nhượng giữa bên mua và bên bán không tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án tuyên hủy bỏ giao dịch của các ông Trung, Hiếu, Khôi là trái nguyện vọng của bên mua và bên bán.

Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhận dân huyện GL6.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm xác định hợp đồng thế chấp 2831..06 đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý, ông Hòa với ông Trung, ông Khôi, ông Hiếu là vi phạm quy định của pháp luật nên vô hiệu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh khoản tiền vay các đương sự ký kết theo đúng quy định của pháp luật.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hòa với các ông Trung, ông Hiếu và ông Khôi không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết thiệt hại của Hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]*Về tố tụng*: Đương sự nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam, đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bách Khoa cho CTXDHN7 vay vốn theo các Hợp đồng tín dụng 1401-LAV-200800088 ngày 31 tháng 03 năm 2008; số 1401LAV2008800221 ngày 21/7/2008; số 1401-LAV-200800053 ngày 18 tháng 8 năm 2008. Để bảo đảm khoản vay trên thì ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý đã ký Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng cho CTXDHN7 tối đa là 1.900.000.000 đồng. Tài sản thế chấp, bảo lãnh là toàn bộ quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất 210m² tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 34, tổ 1, khối Đuống, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện GL6, cấp Giấy chứng nhận số 10119053207, ngày 30/11/2004, mang tên ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970. Trên đất có nhà cấp 4 diện tích khoảng 12m². Đến ngày 14/10/2010, CTXDHN7 không còn có khả năng thanh toán. Do vậy, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970, phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh

toán khoản vay trên thay cho CTXDHN7 theo Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn Ngân hàng ngày 04/04/2006, số công chứng 2831.06 Quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng ngày 22/01/2008 là có căn cứ. Vì vậy, quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh, thế chấp tài sản phát sinh từ hợp đồng tín dụng”.

+ Do tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất bị thu hồi và được đền bù tái định cư về đất nhưng chủ tài sản thực hiện chuyển nhượng khi chưa giải quyết xử lý xong tài sản bảo lãnh, thế chấp. Người nhận chuyển nhượng có yêu cầu xem xét giải quyết nên trong vụ án còn phải xem xét và giải quyết hậu quả của “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

+ Đối với người tham gia tố tụng, Tòa án đưa người khởi kiện, người bị kiện, CTXDHN7 bên vay vốn, các ông bà Lương Thùy Dương, ông LGT21; vợ chồng ông DVH14, PTN15; NK22, PTH24 tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản đang tranh chấp trong hợp đồng bảo lãnh, thế chấp và những người đang ở trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi là phù hợp pháp luật. Do đại diện theo pháp luật CTXDHN7 hiện không có mặt ở địa phương, Tòa án đã đưa thành viên sáng lập Công ty vào tham gia tố tụng theo Giấy phép đăng ký kinh doanh song quá trình giải quyết thấy bà CTP13 và ông Nguyễn Huy Thiệp theo Giấy phép đăng ký kinh doanh của CTXDHN7 có tên bà CTP13, ông Nguyễn Huy Thiệp, nhưng năm 2009, giấy phép đăng ký kinh doanh của CTXDHN7 thể hiện bà Phương đã chuyển nhượng hết cổ phần cho ông Thành; ông Thiệp thì không biết Công ty, theo ông việc ông có tên là do ông Thành tự kê khai. Tại kết luận giám định xác định các chữ ký ở biên bản góp vốn hay các văn bản thỏa thuận thành lập công ty đều không phải chữ ký của ông Thiệp. Do vậy, bà CTP13, ông Nguyễn Huy Thiệp không có quyền lợi gì ở Công ty nên không đưa bà CTP13, ông Nguyễn Huy Thiệp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ tại thời điểm xét xử. Đối với bà Lương Thùy Dương có chồng là ông LVS18A, các con chung là LTD19, LTS20, ông LVS18A mất năm 2018 nhưng do bà Dương, ông Sèng đều có lời khai xác nhận thực chất tài sản là của ông LGT21 (anh trai bà Dương mua và xây dựng), các chị LTD19, LTS20 đều xác định không có quyền lợi gì. Cụ Nguyễn Thị Vân là người ở cùng với ông LGT21 nhưng cũng đã mất, cụ không có đóng góp gì vào tài sản ông Trung quản lý sử dụng. Do vậy, không đưa chị LTD19, LTS20 hay người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Vân vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

+ Phiên tòa mở lần thứ hai, thủ tục tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án đã theo qui định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt không có lý do.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông PMH2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông DVH14, ông LGT21, ông NK22, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội thì:

+ Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa, đại diện theo ủy quyền xuất trình thì Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa có cho CTXDHN7 vay vốn kinh doanh theo 03 Hợp đồng tín dụng gồm:

1. Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-200800088 ngày 31 tháng 03 năm 2008 vay số tiền là: **200.000.000** đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn); thời hạn vay 12 tháng với thỏa thuận lãi suất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là: 1,2%/tháng; lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150%/của LSCV.

2. Hợp đồng tín dụng số 1401LAV200800221 ngày 21 tháng 7 năm 2008 vay số tiền là: **1.000.000.000** đồng (Một tỷ đồng chẵn); thời hạn vay 12 tháng với thỏa thuận lãi suất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là: 20,3%/năm; lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150%/của LSCV.

3. Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-200800053 ngày 18 tháng 8 năm 2008 vay số tiền là: **1.327.094.200** đồng (Một tỷ ba trăm hai bảy triệu không trăm chín từ ngàn hai trăm đồng); thời hạn vay 05 tháng với thỏa thuận lãi xuất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là: 1,7%/tháng; lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150%/của LSCV. Ngày 20 tháng 03 năm 2009, công ty đã trả: 628.000.000 đồng còn lại: 699.094.200 đồng.

Từ đó đến nay CTXDHN7 không thực hiện thanh toán gốc và lãi, mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ, công ty không còn hoạt động. Như vậy, tính đến ngày 23/9/2019, CTXDHN7 còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc theo 03 hợp đồng là:

+ Hợp đồng số 1401-LAV-200800088 ngày 31 tháng 03 năm 2008 vay số tiền là: **200.000.000** gốc. Lãi quá tính từ ngày 10/12/2008 đến ngày 23/9/2019 là $4.324 \text{ ngày} \times 5,27\% = 115.354.000$ đồng.

+ Hợp đồng số 1401LAV200800221 ngày 21 tháng 7 năm 2008 vay số tiền là: **1.000.000.000** đồng gốc. Lãi quá tính từ ngày 22/01/2009 đến ngày 23/9/2019 là $3.897 \text{ ngày} \times 5,27\% = 526.853.611$ đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-200800053 ngày 18 tháng 8 năm 2008 vay số tiền là: **1.327.094.200** đồng. Lãi quá tính từ ngày 25/11/2008 đến ngày 23/9/2019 là $3.955 \text{ ngày} \times 5,27\% = 412.763.610$ đồng.

Số tiền nợ gốc là 1.899.094.200 đồng. Sau ngày 28/4/2010, ông Nguyễn Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý (người bảo lãnh, thế chấp) với Ngân hàng nên ông Hòa, bà Lý đã thanh toán 100.000.000 đồng vào tiền gốc, nên tiền gốc hiện còn nợ là: 1.799.094.200 đồng. Lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 23/9/2019 là: 1.054.971.665 đồng. Tổng nợ gốc và lãi là: 2.854.065.865 đồng.

Đối với khoản tiền xác định nợ gốc thì do CTXDHN7 không có mặt song căn cứ vào tài liệu Hợp đồng tín dụng do Ngân hàng xuất trình và lời trình bày của ông Nguyễn Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý (người bảo lãnh, thế chấp) năm 2011 có trong hồ sơ, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận, thì ông Nguyễn Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý thừa nhận CTXDHN7 còn nợ

Ngân hàng Nông nghiệp theo 03 Hợp đồng tín dụng 1.899.094.200 đồng nợ gốc. Các Hợp đồng tín dụng ký kết tuân thủ các qui định của Bộ luật dân sự 2005 và qui định của Luật các tổ chức tín dụng, có hiệu lực pháp luật. Năm 2011, ông Hòa, bà Lý đã thanh toán 100.000.000đồng cho Ngân hàng được trừ vào số tiền gốc. Vì vậy, tính đến ngày 23/9/2019, có căn cứ xác nhận: CTXDHN7 còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc theo 03 hợp đồng là 1.799.094.200đồng. Lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 23/9/2019 là: 1.054.971.665đồng. Tổng gốc và lãi là: 2.854.065.865đồng.

Do CTXDHN7 không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện buộc người bảo lãnh, thế chấp tài sản là ông Nguyễn Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý thực hiện nghĩa vụ người bảo lãnh, thế chấp tài sản.

Ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh 1970 có quyền khởi kiện buộc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ với mình trong phạm vi bảo lãnh khi thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh khi có yêu cầu, theo Điều 367 BLDS2005.

[2.2] Về Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng số 2831.06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội thì:

+ Nội dung Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng thể hiện: Ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý thế chấp tài sản của ông bà là nhà và quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 10119053207 do UBND huyện GL6 - TP Hà Nội cấp ngày 30/11/2004 cho ông Phạm Minh Hòa và vợ là bà Nguyễn Thị Thực Lý. Diện tích đất 210m² tại tổ 1, khối Đuống, thị trấn YV5, trên có công trình nhà 12m² cùng tài sản khác trên đất để bảo lãnh vay vốn của CTXDHN7.

+ Ngày 5/4/2006, Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng được đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký đất và nhà - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6, thành phố Hà Nội xác nhận giao dịch bảo đảm.

+ Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội là một phần không tách rời của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng ngày 04/04/2006, nội dung: ông Phạm Minh Hòa và vợ là bà Nguyễn Thị Thực Lý xác nhận là bên thế chấp, tài sản thế chấp có giá trị: 2.951.172.000đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo các hợp đồng tín dụng cụ thể với mức dư nợ tối đa là: 1.900.000.000đồng.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 04/04/2006 giữa Ngân hàng và ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà Nội đã tuân theo Điều 715; Điều 716; Điều 717; Điều 718; Điều 719; Điều 720; Điều 721 BLDS 2005 có hiệu lực pháp luật.

+ Theo ông Hòa, bà Lý vì tài sản là nhà, đất của ông, bà nằm khu vực sạt lở bờ sông Đuống. Ngày 30/3/2006, UBND Thành phố Hà Nội có quyết định số

1543 ngày 30/3/2006, nội dung thu hồi 11.700m² đất, trong đó có diện tích đất 210m² của ông Hòa, bà Lý. Do vậy, việc ngày 04/04/2006, ông Hòa, bà Lý dùng diện tích đất đã có Quyết định thu hồi để thế chấp, bảo lãnh là không đúng nên Hợp đồng bảo lãnh vô hiệu ngay từ khi ký kết do tài sản thế chấp không còn tại thời điểm thế chấp. Xét thấy: Tại Điều 1 của hợp đồng có nêu: Tài sản đem thế chấp để bảo lãnh theo hợp đồng này là toàn bộ quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Tổ 1 khối Đuống, thị trấn YV5, GL6, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 10119053207 do UBND huyện GL6, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/11/2004 cho ông Phạm Minh Hòa và vợ là bà Nguyễn Thị Thực Lý. Tài sản thế chấp nói trên chưa bị đặt cọc, bảo lãnh, tặng cho dưới bất kỳ hình thức nào, chưa bị ràng buộc bởi bất kỳ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền định đoạt của người đứng tên chủ sở hữu và sử dụng. Hợp đồng này được công chứng ngày 4/4/2006 - tại trụ sở phòng công chứng số 1- thành phố Hà Nội. Số công chứng 2831..06. Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 5/4/2006 hợp đồng thế chấp bảo lãnh trên được đăng ký bảo lãnh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6. Ngày 30/3/2006 UBND thành phố Hà Nội có quyết định số 1573/QĐUB ngày 30/3/2006 thu hồi 11.700m² đất tại thị trấn YV5, GL6, giao Ban quản lý dự án huyện GL6 để thống kê số liệu, lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư, tổ chức di chuyển các hộ gia đình ra khỏi khu vực sạt lở nguy hiểm bờ sông Đuống. Tại điều 4 của quyết định này có nêu: “Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký”. Trong số diện tích đất bị thu hồi này có 210m² đất ở của gia đình ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 10119053207 do UBND huyện GL6 – TP Hà Nội cấp ngày 30/11/2004 cho ông Phạm Minh Hòa và vợ là bà Nguyễn Thị Thực Lý). Tại Công văn số 730/TN&MT ngày 22/10/2013 của UBND huyện GL6 về việc phúc đáp văn bản số 31/2013/CV-VPLS ngày 27/09/2013 văn phòng Luật sư Trương Anh Tú, đã nêu: “Ngày 30/3/2006 UBND TP Hà Nội có quyết định số 1573/QĐUB ngày 30/3/2006 thu hồi 11.700 m² đất tại Thị trấn YV5 - GL6, giao Ban quản lý dự án huyện GL6 để thống kê số liệu, lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư, tổ chức di chuyển các hộ gia đình ra khỏi khu vực sạt lở nguy hiểm bờ sông Đuống. Ngày 04/4/2006 UBND huyện GL6 nhận được quyết định nêu trên của UBND thành phố (số công văn đến của UBND huyện GL6 là số 84 ngày 04/4/2006). Cũng ngày 04/4/2006, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Bách Khoa và ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý đã ký hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất tại tổ 1 khối Đuống thị trấn YV5 để bảo lãnh theo hợp đồng số 2831.06. Về trình tự đăng ký bảo lãnh: 14 giờ 00 phút ngày 05/4/2006, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 nhận được hồ sơ kèm theo đơn yêu cầu đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của gia đình ông Phạm Minh Hòa. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ lưu trữ, cùng ngày 05/4/2006, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 đã chứng nhận việc bảo lãnh vay vốn ngân hàng của ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý. Ngày 07/04/2006 ông Hòa nhận kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngày 06/04/2006, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 nhận được quyết định số

1543/QĐ-UB ngày 30/03/2006 của UBND thành phố do UBND huyện GL6 sao gửi đến.

Như vậy, tại thời điểm phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm giữa ông Hòa, bà Lý và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Bách Khoa thì phòng Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được quyết định thu hồi đất của UBND thành phố và chưa có thông tin về ranh giới khu đất thu hồi ngoài thực địa. Do vậy, việc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 chứng nhận đăng ký bảo lãnh là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GL6 chứng nhận đăng ký bảo lãnh thì diện tích đất của ông Hòa và bà Lý chưa bị thu hồi trên thực tế. Tại thời điểm này, UBND huyện GL6 cũng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường Giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất đối với ông Hòa, bà Lý.”

Từ đó thấy: Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 04/04/2006 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật. Không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý.

+ Đến ngày 25/02/2010, UBND huyện GL6 ban hành Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 25/02/2010 về phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất cho ông Hòa, bà Lý 889.478.700đồng, từ việc thu hồi đất. Ngày 19/01/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 112 về việc giao đất tái định cư cho ông Hòa, bà Lý diện tích 120m² đất, có thu tiền sử dụng đất 144.000.000đồng. Ngày 20/01/2011, giao quyết định giao đất cho bà Lý. Hai lô đất bà Lý được nhận là B8 L5 diện tích 60m² và B7 L3 diện tích 60m².

Tại khoản 4 Điều 3 Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 04/04/2006 giữa Ngân hàng và ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý thì Ngân hàng và ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý đã thỏa thuận nội dung: Nếu tài sản thế chấp nói trên nằm trong diện qui hoạch của thành phố phải phá dỡ để giải phóng mặt bằng thì toàn bộ số tiền (hoặc tài sản khác) được đền bù đều do Ngân hàng quản lý để đảm bảo thu hồi nợ. Như vậy các bên đã thống nhất về xử lý tài sản nếu bị thu hồi, giải phóng mặt bằng mà được đền bù, do đó căn cứ vào thỏa thuận thì số tiền 889.478.700đồng và diện tích 120m² đất, có thu tiền sử dụng đất 144.000.000đồng, là hai lô đất bà Lý, ông Hòa được nhận B8 L5 diện tích 60m² và B7 L3 diện tích 60m² được nhận là tài sản có được từ việc ông Hòa và bà Lý bị thu hồi 210m² đất tại Tổ 1 khối Đuống, Thị trấn YV5, GL6, thành phố Hà Nội. Do vậy, theo khoản 4 Điều 3 Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 04/04/2006 giữa Ngân hàng và ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý thì tài sản này là thuộc quyền quản lý của Ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ. Vì vậy, số tiền đền bù 889.478.700 đồng và mảnh đất 120m² từ phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi của UBND huyện GL6 ngày 15/01/2010 cho gia đình ông Hòa và bà Lý sẽ là tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp bảo lãnh ngày 04/4/2016. Việc định đoạt số tiền và 02 mảnh đất trên phải được sự đồng ý của gia đình ông Hòa, bà Lý và Ngân hàng.

[2.3] Giải quyết việc ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý chuyển nhượng diện tích 30m² tại B7 L3 cho ông DVH14, sinh năm 1970 và bà

PTN15, sinh năm 1976; chuyển nhượng 30m² tại B7 L3 cho bà Lương Thùy Dương, sinh năm 1954, ông LGT21, sinh năm 1947; Chuyển nhượng 60m² đất tại B8 L5 cho ông NK22, sinh năm 1968 và bà PTH24, sinh năm 1973. Cụ thể:

- Ngày 15/04/2011, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 30m² tại B7 L3 cho bà Lương Thùy Dương, ông LGT21. Theo Hợp đồng do bà Dương, ông Trung xuất trình thì chỉ là thỏa thuận viết tay, chưa qua công chứng, ông Trung ký là người làm chứng nhưng thực chất theo bà Dương trình bày nguồn tiền của ông Trung, bà Dương chỉ đứng tên hộ. Các bên thỏa thuận giá 28.000.000đồng/1m² x 30m² = 840.000.000đồng, ông Trung, bà Dương đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 750.000.000đồng, giữ lại 90.000.000đồng để làm giấy tờ. Tiếp đó, ngày 24/05/2012, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 30m² tại B7 L3 cho ông DVH14, sinh năm 1970 và bà PTN15, sinh năm 1976. Các bên thỏa thuận giá 15.500.000đồng/1m² x 30m² = 465.000.000đồng, ông Hiếu, bà Ngoan đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 440.000.000đồng, giữ lại 25.000.000đồng để làm giấy tờ. Ngày 30/06/2013, ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý đã chuyển nhượng diện tích 60m² đất tại B8 L5 cho ông NK22, sinh năm 1968 và bà PTH24, sinh năm 1973. Các bên thỏa thuận giá 15.000.000đồng/1m² x 60m² = 900.000.000đồng, ông Khôi, bà Hoa đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 900.000.000đồng.

- Xét tính hợp pháp của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hòa, bà Lý cho các đương sự nêu trên thấy: Thực tế tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mới dừng lại ở giấy tờ viết tay, chưa qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của Luật đất đai tại Điều 167, không đúng theo khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Bên nhận quyền sử dụng đất chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo qui định tại Điều 692BLDS 2005. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng là phần đất được tái định cư do trước đó cơ quan nhà nước thu hồi đất, diện tích đất này đã dùng thế chấp, bảo lãnh cho CTXDHN7 vay vốn tại Ngân hàng. Tại văn bản số 3210/UBND-TNMT ngày 26/12/2017, của Ủy ban nhân dân huyện GL6 phúc đáp Tòa án huyện GL6, đã nêu rõ: "...trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển nhượng, bên tặng cho không có giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông Phạm Minh Hòa và bà Nguyễn Thị Thực Lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số B7, lô đất L3, diện tích 60m² và thửa đất số B8, lô đất L5, diện tích 60m² tại thị trấn YV5 khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng qui định của pháp luật".

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trung, ông Khôi, ông Hiếu cho rằng ông Hòa, bà Lý bị thu hồi giải phóng mặt bằng quyền quyền sử dụng đất tại Cụm 1, tổ Đuống 1, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội chỉ được bồi thường số tiền 889.478.700 đồng, còn diện tích đất tại B7 L3, B8 L5 là ông Hòa, bà Lý được giao đất có thu tiền. Do vậy, đây không phải là tài sản được bồi

thường khi ông Hòa, bà Lý bị thu hồi đất do vậy không liên quan đến tài sản thế chấp của ông Hòa và bà Lý. Xét thấy, tại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ngày 15/2/2010 thì tổng số tiền bồi thường thiệt hại là 889.478.700 đồng. Về bố trí tái định cư bằng nhà hoặc đất ghi: Phương án tái định cư được xem xét phê duyệt sau. Tại phương án này không thể hiện ông Hòa, bà Lý nhận hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở. Mặt khác nếu không bị thu hồi diện tích đất trên thì ông Hòa, bà Lý sẽ không được giao hai lô đất tái định cư. Do vậy, khi ông Hòa, bà Lý nhận 120m² có thu tiền sử dụng đất thì được xác định là tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp bảo lãnh ngày 04/4/2016.

Do vậy, căn cứ vào Điều 167; khoản 2 Điều 689; Điều 692; Điều 134 BLDS 2005, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý, diện tích 30m² tại B7 L3 cho ông DVH14 và bà PTN15; diện tích 30m² tại B7L3 cho bà Lương Thùy Dương, ông LGT21; chuyển nhượng 60m² đất tại B8 L5 cho ông NK22 và bà PTH24 vô hiệu theo qui định của pháp luật.

Trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của anh Phạm Bảo Long ở bên bán. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Long (là con ông Hòa, bà Lý) tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Hòa và bà Lý là người nhận tiền chuyển nhượng, do vậy ông Hòa, bà Lý phải có trách nhiệm đối với những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4] Giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: ông Khôi, bà Hoa đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 900.000.000đồng; ông LGT21; bà Lương Thùy Dương đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 750.000.000đồng; Ông DVH14, bà PTN15 đã thanh toán cho ông Hòa, bà Lý số tiền 440.000.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá giá trị công trình xây dựng và giá trị quyền sử dụng đất. Tại thời điểm định giá Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất thấp hơn giá trị chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với giá trị chuyển nhượng như vậy là phù hợp vì trong trường hợp này xác định lỗi hoàn toàn do ông Hòa, bà Lý làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Thiệt hại do ông Hòa, bà Lý phải chịu hoàn toàn.

Vì vậy, căn cứ Điều 137 BLDS 2005: Buộc ông Hòa, bà Lý phải thanh toán cho ông NK22 và bà PTH24 900.000.000đồng; ông LGT21, bà Lương Thùy Dương 750.000.000đồng; ông DVH14 và bà PTN15 khoản tiền 440.000.000đồng.

[2.5] Đối với diện tích đất ông DVH14 và bà PTN15; bà Lương Thùy Dương, ông LGT21 nhận chuyển nhượng và đã xây nhà, cụ thể đã được xác định tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2017 và biên bản định giá ngày 16/11/2017, được giải quyết theo Án lệ số 11/2017/AL, được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 14/12/2017, được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017, về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Đại diện Ngân hàng tại phiên tòa cũng xác định quyền sử dụng đất là tài sản thuộc thế

chấp, Ngân hàng quản lý để bảo đảm thu hồi nợ. Còn tại B7 L3 nay là số A30, đang quản lý đất là ông DVH14, bà PTN15 có công trình nhà 4 tầng và mái vẩy phía trước được định giá là 693.906.687đồng; Tại B7 L3 nay là số A32, đang quản lý đất là ông LGT21 có công trình nhà 3 tầng và mái vẩy phía trước được định giá là 386.510.575 đồng; Tại B8 L5, đang quản lý đất là ông NK22, bà PTH24 chỉ có xây tường bao quanh được định giá là 5.517.010đồng. Các công trình trên đất thuộc sở hữu của ông DVH14, bà PTN15; ông LGT21; ông NK22, bà PTH24. Do vậy, khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì theo Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 Nghị định về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 11/2017/AL, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại giá trị quyền sử dụng đất. Phần tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông DVH14, bà PTN15; ông LGT21, ông NK22 đã được định giá thì khi phát mại Ngân hàng phải thỏa thuận với chủ sở hữu, cần dành cho ông DVH14 bà PTN15; ông LGT21, ông NK22 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định như trên là hợp tình, hợp lý không gây quá thiệt hại cho ông Trung, ông Khôi và ông Hiếu. Vì số tiền các ông nhận trả lại của ông Hòa và bà Lý nếu có nhu cầu sẽ được dùng để mua lại quyền sử dụng đất với ngân hàng.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông PMH2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông DVH14, ông LGT21, ông NK22, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông LGT21 là người cao tuổi nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 137; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 325; Điều 336; Điều 338; Điều 355; Điều 367; Điều 342; Điều 471; Điều 472; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 475; khoản 2 Điều 689; Điều 692 BLDS 2005; Điều 100; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Luật các tổ chức tín dụng ngày 12/12/1997 và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng ngày 15/6/2004; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh số 10/2009 về án phí lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Án lệ số 11/2017/AL, được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 14/12/2017, được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng

12/2017, về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 24+26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện GL6, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc buộc ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

2. Xác nhận CTXDHN7 còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc 1.799.094.200 đồng, lãi tính đến ngày 23/9/2019 là 1.054.971.665đồng. Tổng là 2.854.065.865đồng theo 03 Hợp đồng tín dụng.

3. Buộc ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc 1.799.094.200 đồng, lãi tính đến ngày 23/9/2019 là 1.054.971.665đồng. Tổng là 2.854.065.865đồng theo các Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng số 1401-LAV-200800088 ngày 31 tháng 03 năm 2008; Hợp đồng số 1401LAV200800221 ngày 21 tháng 7 năm 2008; Hợp đồng tín dụng số 1401- LAV-200800053 ngày 18 tháng 8 năm 2008.

Tính từ sau ngày 23/9/2019, ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý còn phải chịu lãi suất theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên khoản tiền gốc cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

4. Ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thực Lý, sinh năm 1970 có quyền khởi kiện buộc bên được bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ với mình trong phạm vi bảo lãnh khi thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh khi có yêu cầu.

5. Xác nhận khoản tiền 789.478.700đồng và quyền sử dụng đất 120m² tại B8L5 và B7L3 tại khu tái định cư thị trấn YV5, GL6, Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện GL6 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 25/02/2010 về phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất cho ông Hòa, bà Lý là tài sản thuộc thế chấp, bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng số 2831..06, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập và chứng nhận ngày 04/04/2006 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn ngân hàng lập ngày 22/01/2008 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Nếu ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài

sản thế chấp, bảo lãnh là số tiền 789.478.700đồng được nhận đền bù từ thu hồi tài sản và quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp tại B8 L5 diện tích 60m² và B7 L3 diện tích 60m², khu tái định, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội để Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, bán, chuyển nhượng tài sản bảo đảm trên của khoản vay để xử lý thu hồi khoản nợ.

6. Xác nhận công trình tại khu tái định cư, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội gồm: Nhà 4 tầng và mái vẩy phía trước được định giá là 693.906.687đồng tại B7 L3 thuộc quyền sở hữu của ông DVH14, bà PTN15 và công trình nhà 3 tầng và mái vẩy phía trước tại B7 L3 được định giá là 386.510.575đồng, thuộc quyền sở hữu của ông LGT21; Công trình tường rào bao quanh tại B8 L5, được định giá là 5.517.010đồng thuộc quyền sở hữu của ông NK22, bà PTH24. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại B7 L3 và B8 L5 tại khu tái định, thị trấn YV5, GL6, Hà Nội nêu trên thì cần thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản trên đất, cần dành cho ông DVH14 bà PTN15; ông LGT21, ông NK22 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

7. Các tài sản gắn liền với đất của ông DVH14, bà PTN15; ông LGT21; ông NK22, bà PTH24 được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ bảo lãnh của ông Hòa, bà Lý với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, nếu thừa thì trả lại cho ông Hòa, bà Lý, nếu thiếu thì CTXDHN7 tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng.

8. Buộc ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý phải thanh toán cho ông NK22, bà PTH24 số tiền 900.000.000đồng; Thanh toán cho ông LGT21 số tiền 750.000.000đồng; Thanh toán cho ông DVH14, bà PTN15 số tiền 440.000.000đồng.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh Hòa, bà Nguyễn Thị Thực Lý phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 89.081.000đồng đối với nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh và 73.800.000đồng đối với nghĩa vụ thanh toán giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bách Khoa 45.900.700 đồng (bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn bảy trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL6 theo biên lai số 0000082 ngày 13/01/2011. Hoàn trả ông DVH14, bà PTN15 24.600.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL6 theo biên lai số 0003077 ngày 25/8/2017. Hoàn trả ông LGT21, bà Lương Thùy Dương 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL6 theo biên lai số 0003076 ngày 25/8/2017. Hoàn trả ông NK22 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL6 theo biên lai số 0003078 ngày 28/8/2017.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Minh Hòa, ông DVH14, ông NK22 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng, đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004811, 0004810, 0004808 ngày 17/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện GL6. Trả lại ông LGT21

300.000đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004809 ngày 17/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện GL6.

11.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện GL6;
- Chi cục THADS huyện GL6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ