

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

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

Bản án số: 73/2021/DS-PT

Ngày 29-12-2021

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải
quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;
tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh PH

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thanh Bình

Bà Lương Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị H Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 và ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 76/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 2405/TB-TA ngày 09 tháng 11 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 465/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 2700/TB-TA ngày 13 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn H1, sinh năm 1946; nơi cư trú: Số nhà 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (đã chết ngày 07/5/2013);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn H1:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 51/48 phố Tôn Đức TT, Phường TNH, Quận LC, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà 190 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt;

3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 2 đường Trương Văn Lực, tổ 6 Cam Lộ, Phường HV, quận HB, thành phố Hải phòng; có mặt tại phiên toà ngày 30/11, vắng mặt tại phiên toà ngày 29/12/2021;

4. Chị Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà 192 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên toà ngày 30/11, vắng mặt tại phiên toà ngày 29/12/2021;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hải Y: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà 190 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 05/10/2012; ngày 19/6/2015); có mặt;

5. Anh Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà 192 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Ngọc H2: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà 190 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 05/10/2012); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Xuân H – Luật sư Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình; có mặt;

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 145 đường HT, Khu 1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Chị Phùng Thị Thu H3, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn MK, xã ĐT, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

1. Ngân hàng TH mại Cổ phần AB(viết tắt là Ngân hàng AB); địa chỉ: Tầng 3 Toà nhà Geleximco, 36 HC, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TH mại Cổ phần AB: Công ty QLTS; địa chỉ trụ sở: Số 22 phố HV, quận HK, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp: Ngân hàng TH mại Cổ phần AB(Hợp đồng uỷ quyền số 6663/2018/UQ.QLTS-ABB ngày 27/12/2018 liên quan đến việc mua, bán nợ xấu của khách hàng – Công ty TNHH MT); cụ thể: Bà Nguyễn Thu H; chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 3 Toà nhà Geleximco, 36 HC, quận Đ, thành phố Hà Nội (theo Văn bản uỷ quyền ngày 16/7/2019 và Giấy uỷ quyền ngày 30/6/2020); có mặt;

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn MT (viết tắt là Công ty MT); địa chỉ trụ sở: Số 145 đường HT, Khu 1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Công ty MT: Anh Nguyễn Hữu T – Giám đốc Công ty MT; vắng mặt;

3. Văn phòng Công chứng F(tên cũ là Văn phòng Công chứng U); địa chỉ trụ sở: Số 40 đường Q, phường E, quận HB, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng F: Ông F– Trưởng Văn phòng; vắng mặt;

4. Phòng Công chứng số N; địa chỉ trụ sở: Số 11B phố TBT, phường CD, quận NQ, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 3: Ông Nguyễn Nhật Quang – Trưởng Phòng Công chứng số 3; vắng mặt;

5. Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 06 đường HB, phường Sở Dầu, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

6. Ông Nguyễn Hữu H4, sinh năm 1955; bà Lê Thị H, sinh năm 1956; cùng nơi cư trú: Số 145 đường HT, Khu 1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

7. Bà Nguyễn thị T; nơi cư trú: Số nhà 9 DN (cũ là tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

8. Anh Nguyễn Hữu VV; nơi cư trú: Số nhà 9 DN (cũ là tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

9. Chị Nguyễn Thị H5; nơi cư trú: Số nhà 9 DN (cũ là tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

10. Bà Nguyễn Thị H6; nơi cư trú: Tổ HT 2, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

11. Anh Nguyễn Anh TT, sinh năm 1981; nơi ĐKKHKT: Tổ HT 2, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện đang chấp hành án tại Đội 3, Phân trại số 2, Trại giam S, huyện DX, tỉnh Phú Yên; vắng mặt;

12. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983;

13. Anh Trần Hải Đ, sinh năm 2000;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị T và anh Trần Hải Đ: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà 190 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 10/4/2019); có mặt;

- *Người kháng cáo:*

1. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – ông Nguyễn H1: Chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2.

2. Văn phòng Công chứng F là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng.*

NỘI D V U Á N:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 25/9/2012, Đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 22/5/2016, ngày 23/7/2018; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (ông Nguyễn H1) gồm chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2 thống nhất trình bày:

Ông H và bà Nguyễn Thị L (chết năm 2001) sinh được 06 người con là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2 và anh Nguyễn Ngọc V (chết năm 2005, chưa có vợ con). Bà Luân chết không để lại di chúc. Ông H mắc bệnh tâm thần do hậu quả của việc bị tai biến mạch máu não (đã mổ não, nhiều năm mất trí nhớ, sống thực vật, mất năng lực hành vi dân sự). Kết quả giám định y khoa của Bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp, Hải Phòng xác nhận ông Hiền bị suy giảm 81% sức khỏe tinh thần. Tài sản chung của ông H, bà L là diện tích đất thổ cư 325,35m²; trên diện tích đất có một căn nhà 02 tầng và công trình phụ do ông H, bà L xây năm 1983; địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng. Nguồn gốc thừa đất do ông H, bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc H là bác ruột của ông H. Tài sản này đã được Ủy ban nhân dân quận HB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA963189 cấp ngày 15/12/2010 đứng tên ông Nguyễn H1. Tại thời điểm khởi kiện ông Hiền và vợ chồng anh H2 sinh sống tại đó.

Ngày 19/3/2011, anh Nguyễn Anh TT (là anh ruột của chị Thu - là vợ của anh H2, hiện đang chấp hành án phạt tù 10 năm), anh Nguyễn Hữu T và chị Lưu Thị Hương (là bạn của anh TT; địa chỉ: Số 32A Q, quận HB, thành phố Hải Phòng) cùng chị Mai là nhân viên của Văn phòng công chứng U đến nhà ông H tại số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà L cho vợ chồng anh T và chị Phùng Thị Thu H (viết tắt là Phùng H). Thời điểm này chỉ có anh H2 ở nhà. Công chứng viên đã lặn tay ông H điền chỉ vào bản hợp đồng trong khi ông H đang bị bệnh tâm thần, không biết gì. Anh T cũng không trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho gia đình ông H. Theo hợp đồng chuyển nhượng này thì ông Nguyễn H1 với tư cách là người chuyển nhượng, còn anh T và chị Phùng H là người nhận chuyển nhượng và đã được Văn phòng công chứng U chứng thực (số công chứng 1955;

quyền số 01-AP ngày 24/3/2011). Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng trên thì Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã làm thủ tục sang tên chủ sử dụng là anh T và chị Phùng H. Sau khi sang tên được quyền sử dụng đất tại số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT thì anh T, chị Phùng H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay 8.800.000.000 đồng của Công ty TNHH MT với Ngân hàng AB. Như vậy, lợi dụng sự quen biết, tình cảm của gia đình nguyên đơn, sự kém hiểu biết về pháp luật của anh H2 là người đang ở cùng với ông H, anh T, chị Phùng H, anh TT và công chứng viên của Văn phòng công chứng U đã lợi dụng việc ông H đang mất năng lực hành vi dân sự, không có ý thức định đoạt tài sản đã cố ý thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với sự thật, không có việc giao nhận tài sản và tiền mà chỉ nhằm mục đích để làm thủ tục vay tiền của ngân hàng. Hiện tại, bên vay vốn không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên ngân hàng sẽ phát mại tài sản hợp pháp của ông H, bà L.

Ngày 18/9/2012 trên báo Hải Phòng, Trung tâm bán đấu giá tài sản thuộc Sở tư pháp Hải Phòng có đăng thông báo bán đấu giá tài sản là nhà, đất tại diện tích đất 325,35m² và nhà một tầng tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT với giá khởi điểm 6.359.850.000 đồng. Thời gian mở phiên đấu giá công khai vào hồi 14h30' ngày 15/10/2012. Sau khi biết được thông tin này gia đình ông Hiền rất bức xúc và bất bình nên làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2011 số công chứng 1955, quyền số 01-AP do Văn phòng công chứng U, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 24/3/2011 được giao kết giữa ông Nguyễn H1 và anh T, chị Phùng H là vô hiệu do giả tạo đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Lý do: Nội D của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội. Khi giao kết hợp đồng, ông Hiền không tự nguyện, không thể hiện được ý chí của mình vì thời điểm này đã mất năng lực hành vi dân sự; anh H2 không phải là chủ sở hữu hợp pháp và chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Kể từ khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền và anh T, chị Phùng Hiền cho đến thời điểm khởi kiện tại Tòa án thì nhà và đất tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT vẫn do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hoặc có kiến nghị hợp pháp đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền huỷ bỏ nội D đã đính chính sang tên anh T, chị Phùng Hiền tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H.

Ngày 07/5/2013, ông H đã chết. Hiện tại thì chị L, gia đình anh H2 (có vợ là chị Thu và cùng hai con là Nguyễn Ngọc Minh Quân, sinh năm 2011, Nguyễn Minh N sinh năm 2013; hộ chị Y (hai con là Trần Hải Đ, sinh năm 2000 và Trần Hải N, sinh năm 2007) đang sinh sống tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT. Các tài sản trên đất, ngoài tài sản thuộc quyền sở hữu của ông H, bà

L là tài sản thuộc quyền sở hữu của chị L để phục vụ việc kinh doanh của chị L, không phải là tài sản chung của vợ chồng chị L. Tại văn bản ngày 15/8/2019 anh Vũ Thành C là chồng của chị L cũng xác nhận tài sản chị L đã xây dựng trên diện tích đất tại số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT là tiền và công sức của chị L, không liên quan đến anh C và anh C cũng đề nghị không đưa anh C vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngoài ra, anh H2 còn trình bày: Chị Nguyễn Thị Thu là vợ của anh H2, còn anh TT là anh trai của chị T. Anh TT bị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử 10 năm tù về tội bắt cóc nhằm chiếm đoạt tài sản, hiện đang cải tạo tại trại giam. Anh Nguyễn Hữu T là con của ông Nguyễn Hữu H và bà H. Anh H2 quen biết anh T do giao lưu trong xã hội, không có quan hệ làm ăn kinh tế. Anh TT có đặt vấn đề mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hiền để vay tiền của ngân hàng. Trước đó đã có lần anh H2 đã giúp anh TT mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn H1 để đáo hạn nợ ngân hàng nhưng sau khi xong việc anh TT đã trả lại cho anh H2. Do nể anh TT và nghĩ đều là anh em trong nhà nên lần này anh TT đề nghị thì anh H2 cũng đồng ý. Chị Mai đã đưa ra một số giấy tờ chuẩn bị sẵn nội D; cầm ngón tay trỏ của ông Hiền lấn trên các giấy tờ, còn phần chữ ký của ông H theo hướng dẫn của chị M, anh H2 đã cầm tay ông H ký nguệch ngoạc, còn chữ viết: “Nguyễn H1” dưới chữ ký là do anh H2 viết. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, ông H không nhận thức được việc này, còn anh H2 thì cũng không đọc các văn bản đó có nội D như thế nào vì những người này cũng chỉ nói với anh H2 mục đích tiến hành thủ tục này là để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lần trước. Sau này thì anh H2 và các anh chị em trong gia đình mới biết đó là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau thời điểm những người nêu trên đến lấy chữ ký của ông H thì anh TT có đưa cho anh H2 một giấy nhận tiền và dặn lấy chữ ký của ông Hiền vì phải có giấy này thì anh T mới giao tiền cho anh TT. Anh H2 đã về nhà bắt tay ông Hiền ký nguệch ngoạc và tự tay viết chữ Nguyễn H1 và ký ghi họ tên của anh H2 vào chỗ người làm chứng. Sau đó thì anh H2 đưa giấy cho anh TT. Thực tế thì anh H2 và gia đình anh H2 không được cầm một bản hợp đồng chuyển nhượng nào và cũng không nhận số tiền nào từ anh T hay anh TT. Việc cho phép những người này đến nhà để lấy chữ ký của ông Hiền chỉ có một mình anh H2, còn các anh chị em khác không biết. Sau này anh T thông báo lại cho chị L là đã đứng tên đất và nhà thuộc quyền sở hữu của ông Hiền, bà Luân thì gia đình mới biết và rất bất bình về việc này. Thời gian đầu gia đình anh H2 gặp gỡ anh T và gia đình anh T để TH lượng lấy lại giấy chứng nhận nhưng không được nên gia đình anh H2 đã làm đơn gửi công an phường QT và Công an quận HB can thiệp, giải quyết. Công an và Viện kiểm sát quận HB đã có văn bản trả lời vụ việc của gia đình anh H2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận HB. Nay anh H2 nhất trí với yêu cầu, quan điểm của các chị H, L, Y và D. Bản thân anh H2 chỉ là người được các anh chị em đồng ý cho trực tiếp quản lý, trông giữ và sử dụng nhà, đất của ông H

và bà L chứ anh H2 không phải là chủ sử dụng hợp pháp của tài sản này. Anh H2 chỉ đồng ý cho anh TT mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế anh H2 đã bị lừa. Đề nghị Toà án xem xét, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng AB, quan điểm của các nguyên đơn là: Đây là quan hệ giữa hai pháp nhân có đăng ký kinh doanh, đã giao kết hợp đồng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của họ theo hợp đồng, nguyên đơn không liên quan và cũng không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu của Ngân hàng AB về việc phát mại tài sản đã thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT, nguyên đơn không đồng ý vì tài sản là nhà và đất nêu trên là di sản thừa kế chưa được phân chia; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh T, chị Phùng H vô hiệu, nguyên đơn đang đề nghị Toà án giải quyết.

Nguyên đơn không ký nhận vào giấy nhận tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn Y và bà Hoàng Thị Hồng N.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm nhiều lần triệu tập anh T, chị Phùng H đến Toà án để giải quyết vụ án nhưng anh T, chị Phùng H nhiều lần vắng mặt, không có lý do. Anh T chỉ có lời khai tại bản tự khai ngày 19/10/2012, và Biên bản định giá tài sản ngày 28/8/2019, cụ thể:

Anh T và anh H2 là anh em hàng xóm thân tình với nhau. Tháng 3 năm 2011 anh Nguyễn Ngọc H2 đại diện gia đình ông Nguyễn H1 có trao đổi với anh T rằng gia đình anh H2 có nhu cầu bán nhà, đất tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT (thửa số 201, tờ bản đồ số 16). Sau khi hai bên trao đổi thì anh T đồng ý mua nhà đất nêu trên với giá 4.200.000.000 đồng. Anh H2 nói là về bàn bạc với bố là ông Nguyễn H1. Sau khi thống nhất được giá cả thì anh H2 là người gọi công chứng viên đến để làm hợp đồng chuyển nhượng. Vì lý do cá nhân nên phía gia đình ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông Hiền, còn anh T, chị Phùng H đến Văn phòng công chứng U để ký vào ngày 19/3/2011. Sau khi ký hợp đồng thì anh T, chị Phùng Hiền đã bàn giao số tiền 4.200.000.000 đồng cho gia đình ông Nguyễn H1 theo T thuận và có giấy viết tay do anh T lập, người nhận tiền là ông Nguyễn H1 ký, còn anh Nguyễn Ngọc H2 là con ký làm chứng. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ ghi số tiền là 1.500.000.000 đồng để anh T giảm số tiền nộp thuế trước bạ. Thủ tục chuyển nhượng gồm có chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, xác nhận độc thân của ông Nguyễn H1 do Ủy ban nhân dân phường QT xác nhận (gia đình ông Hiền cung cấp để anh T, chị Phùng H làm thủ tục sang tên chủ sử dụng). Ngày 24/3/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Nguyên và Môi trường quận HB đã sang tên cho anh T và chị Phùng H. Sau khi chuyển nhượng cho anh T, anh H2 có nói với anh T cho gia đình anh H2 ở nhờ vài tháng để tìm chỗ ở mới. Do là chỗ thân tình nên vợ chồng anh T đồng ý. Do việc kinh doanh của anh T cần tiền nên ngày 05/5/2011, anh T đã vay tiền của Ngân hàng AB và thế chấp tài sản nhận chuyển

nhượng của ông H. Ngân hàng AB xuống thẩm định tài sản lúc đó gia đình ông H và anh H2 vẫn sinh sống tại nhà và đất. Khoảng tháng 10 năm 2011, anh T gặp khó khăn về tài chính nên đã đề nghị ông H và anh H2 bàn giao tài sản để chuyển nhượng trả nợ cho Ngân hàng AB nhưng gia đình ông H và anh H2 không bàn giao và cho rằng chưa thu xếp được chỗ ở mới. Nay anh T đề nghị Toà án phân xử đảm bảo công bằng cho vợ chồng anh T. Còn tài sản thế chấp đứng tên bố mẹ đẻ anh T là ông Nguyễn Hữu H và bà Hệ thì ông H, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng AB.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày ngày 22/5/2013; Đơn bổ sung yêu cầu ngày 13/6/2013; ngày 17/3/2015, ngày 01/4/2015, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân Hàng TH mại Cổ phần AB (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng - Công ty QLTS) thống nhất trình bày:

Công ty MT có địa chỉ trụ sở tại Khu 1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng do anh Nguyễn Hữu T là giám đốc đại diện. Ngày 04/5/2011 Ngân hàng AB và Công ty MT đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 18/11/TD/XI.I và các phụ lục hợp đồng. Theo đó, hai bên T thuận: Ngân hàng AB đồng ý cấp tổng hạn mức cho Công ty MT: 8.800.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng giấy nhận nợ; lãi suất thay đổi khi Ngân hàng AB có thông báo; lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng tổng: 12 tháng kể từ ngày 05/5/2011 đến ngày 5/5/2012; thời hạn của mỗi món vay: Được ghi trên giấy nhận nợ, không quá 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty MT thì anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H; ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

Ngày 04/5/2011, anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 322 NA/11.TCTS, quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2011 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số công chứng: 322 NA/11.TCTS), tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng số công chứng: 322 NA/11.TCTS, quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2011 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng ngày 05/5/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Tổ đường 5/1 phường QT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 963189 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn H1 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00249. Ngày 27/4/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Nguyên và Môi trường quận HB đăng ký sang tên cho anh Nguyễn Hữu T và chị Phùng Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1955, quyền số 01-AP ngày 24/3/201. Ngày 04/5/2011, anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 321 NA.11.TCTS, quyền số:

02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2011 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số công chứng: 321 NA.11.TCTS). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư Đoạn Xá 8, phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 165655 do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp ngày 18/3/2011 cho anh Nguyễn Hữu T và chị Phùng Thị Thu Hiền, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01420. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 321 NA.11.TCTS đã được Ngân hàng AB giải chấp. Ngày 04/10/2011, ông Nguyễn Hữu Hiền và bà Lê Thị Hệ đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng: 435.TĐT/11.TCTS, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGS ngày 04/10/2011 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng: 435.TĐT/11.TCTS), được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hải Phòng ngày 04/10/2011 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng ngày 05/10/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 4 khu 1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 750427 do Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H số vào hồ sơ gốc: H07427/QSDĐ/HB-2009.

Căn cứ hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng AB đã giải ngân cho Công ty MT, cụ thể: Theo giấy nhận nợ số 07 ngày 09/11/2011 số tiền 3.000.000.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 08 ngày 29/11/2011, số tiền là 400.000.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 09 ngày 02/5/2012, số tiền là 1.229.800.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 10 ngày 04/5/2012, số tiền là 1.200.000.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 11 ngày 04/5/2012, số tiền là 1.200.000.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 12 ngày 04/5/2012, số tiền là 1.200.000.000 đồng. Theo giấy nhận nợ số 12 ngày 05/5/2012, số tiền là 1.237.500.000 đồng. Tổng số tiền vay: 8.267.380.000 đồng. Tính đến ngày 07/5/2013, Công ty MT còn nợ Ngân hàng AB tổng số tiền là: 7.736.600.256 đồng, trong đó nợ gốc: 6.404.396.305 đồng; nợ lãi: 1.332.203.915 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu Công ty MT trả nợ, gửi thông báo thu hồi nợ quá hạn, thông báo yêu cầu khách hàng tự xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ nhưng Công ty MT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các T thuận tại hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do không có khả năng trả nợ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty MT nên Công ty MT – bên vay tiền; người thế chấp tài sản - anh T và chị Phùng Hiền đồng ý bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (đã ký hợp đồng T thuận đấu giá và thực hiện định giá độc lập theo quy định). Tuy nhiên, khi chưa thực hiện được việc bán đấu giá tài sản thì Ngân hàng AB đã nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận HB về việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đó đó, Ngân hàng AB và

Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phải tạm ngưng việc thực hiện đấu giá.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng AB làm đơn khởi kiện độc lập đề nghị Toà án giải quyết: Buộc Công ty MT phải thanh toán cho Ngân hàng AB tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/5/2013 là 7.736.600.256 đồng, trong đó nợ gốc: 6.404.396.305 đồng; nợ lãi: 1.332.203.915 đồng. Buộc Công ty MT phải chịu khoản tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 08/5/2013 theo mức lãi suất quá hạn theo hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty MT thanh toán hết nợ. Trong trường hợp Công ty MT không trả được nợ, Ngân hàng AB yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 322 NA/11.TCTS và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng: 435.TĐT/11.TCTS.

Tại phiên toà sơ thẩm – ngày 22/7/2020, Ngân hàng AB yêu cầu Công ty MT phải thanh toán số tiền còn nợ là 15.129.110.042 đồng, trong đó nợ gốc 6.401.594.974 đồng, nợ lãi trong hạn là 393.438.552 đồng, nợ lãi quá hạn là 8.334.076.517 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng AB không chấp nhận vì: Việc ông Nguyễn H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại địa chỉ số 192+194 Tổ đường 5/1 phường QT sang cho anh T và chị Hiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, quyền số 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2011. Việc Ngân hàng AB và ông T, bà Hiền ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng: 322 NA/11.TCTS là do ý chí tự nguyện của hai bên. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng AB không có bất kỳ thông tin nào về việc ông Hiền bị tai biến mạch máu não do cao huyết áp và đã phẫu thuật sọ não để lấy máu tụ, sau đó ông Hiền bị liệt ½ cơ thể, rối loạn vận ngôn và tỷ lệ mất sức lao động là 81%. Hơn nữa việc ký kết này đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hải Phòng ngày 04/5/2011. Như vậy, việc ký kết là hợp pháp, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Cơ sở để nguyên đơn đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền với anh T, chị Phùng H là căn cứ kết luận tại Biên bản giám định khả năng lao động số 529/GĐYK-SK ngày 28/4/2009 của Hội đồng giám định y khoa – Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là không đủ căn cứ vì theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì người mất năng lực hành vi dân sự phải được Toà án ra quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự trên có sở kết luận của tổ chức giám định. Do vậy, trường hợp của ông Hiền không thể coi là người mất năng lực hành vi dân sự.

Ngày 27/12/2018, Ngân hàng AB và Công ty QLTS đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 6662/2018/MBN.VAMC-ABB và Hợp đồng uỷ quyền số 6663/2018/UQ.VAMC-ABB. Do vậy, QLTS được kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng AB trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Công ty MT và các hợp

đồng thế chấp đã ký kết với ông Nguyễn H1; hợp đồng ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp này; đồng thời cũng kế thừa yêu cầu độc lập của Ngân hàng AB.

Tại văn bản ngày 19/10/2012, ngày 17/12/2014 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng U (nay là Văn phòng công chứng F) trình bày:

Ngày 19/3/2011, Văn phòng công chứng U nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn H1 (độc thân) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T và vợ là bà Phùng Thị Thu H. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất diện tích 325,35m², đất ở, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng. Qua xem xét hồ sơ đã công chứng, Văn phòng công chứng U thấy rằng công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Việc giải quyết hợp đồng công chứng của công chứng viên là hoàn toàn khách quan, trung thực, không thiên vị, không tư lợi. Do vậy, văn bản công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, quyển số 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành đối với các bên có liên quan. Về năng lực hành vi của ông Hiền tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011: Biên bản giám định khả năng lao động số 529/GĐYK-SK ngày 28/4/2009 của Hội đồng Giám định y khoa không phải là biên bản giám định tâm thần, thần kinh hay năng lực hành vi nên không có cơ sở để kết luận ông H bị tâm thần, mất năng lực hành vi. Tại thời điểm ký hợp đồng, không có quyết định của Tòa án tuyên bố ông H mất năng lực hành vi dân sự. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã nhận văn bản công chứng đi đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

Tại văn bản ngày 27/6/2018, ngày 28/8/2018, ngày 07/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số N thành phố Hải Phòng (viết tắt là Phòng công chứng số N) trình bày:

Ngày 04/5/2011, Phòng công chứng số N nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty MT. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 325,35m², đất ở, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng là ông Nguyễn H1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA963189, vào sổ cấp GCN số CH00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010). Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã đăng ký sang tên chủ sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu T và vợ là chị Phùng Thị Thu H. Kiểm tra các tài liệu được lưu trữ trong hồ sơ công chứng vụ việc này thấy rằng, công chứng viên đã tiến hành và lưu trữ hồ sơ theo đúng

quy định của Luật Công chứng. Vì vậy, Văn phòng công chứng thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là không có căn cứ pháp luật.

Tại văn bản ngày 21/9/2012, 15/4/2013, ngày 17/01/2020, ngày 05/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Anh TT trình bày:

Anh TT là anh rể của anh H2, còn anh TT có quan hệ làm ăn với anh T. Đầu năm 2011, do có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn nhưng anh TT không tự vay được nên đã nhờ anh T đứng ra vay hộ vì thời điểm này anh T đang là giám đốc Công ty MT. Anh T đã hướng dẫn anh TT mượn giấy chứng nhận có giá trị lớn và làm thủ tục chuyển nhượng sang cho vợ chồng anh T để thế chấp vay vốn của ngân hàng. Sau đó, anh TT có hỏi mượn anh H2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn H1 để chuyển nhượng cho anh T làm thủ tục vay vốn thì anh H2 đồng ý. Anh T được hưởng hoa hồng 10% trên tổng số tiền vay. Do ông Hiền bị liệt và cũng không nhận thức được nên anh TT đã gọi nhân viên của văn phòng công chứng đến tận nhà ông Hiền để làm thủ tục. Nhân viên văn phòng công chứng đã cầm tay ông Hiền để lần tay điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó có mặt anh TT, chị Hường (là bạn của anh TT), anh H2, ông Hiền, không có anh T. Anh H2 là người đã viết hộ ông Hiền chữ “Nguyễn H1”. Anh TT và anh T thuận miệng với nhau là chỉ dùng tài sản đứng tên ông Hiền để thế chấp vay tiền của ngân hàng chứ thực tế không có sự chuyển nhượng, mua bán gì. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hiền thì anh TT còn đưa cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh TT, diện tích 200,0m², tại địa chỉ: tổ 6 khu 1 phường QT, quận HB do Ủy ban nhân dân quận HB cấp và thửa đất đứng tên chị Hường diện tích 62,0m², tại đường Lê Thánh Tông do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp. Cả ba thửa đất này (một thửa đứng tên ông Hiền, 01 thửa đứng tên anh TT và 01 thửa đứng tên chị Hường), anh TT và anh T đều thuận miệng chuyển nhượng cho anh T để làm thủ tục thế chấp vay vốn của ngân hàng. Sau đó, anh T thông báo cho anh TT biết là vay được 4.500.000.000 đồng nhưng anh TT phải chịu 500.000.000 đồng tiền dịch vụ và 100.000.000 đồng tiền sang tên cả ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên số tiền thực tế anh TT nhận được chỉ là 3,9 tỷ đồng. Số tiền này anh TT dùng để mở hiệu cầm đồ. Bản thân anh TT nghĩ rằng khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hiền thì chỉ trong thời gian 01 năm sẽ làm ăn kiếm tiền trả cho ngân hàng rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại nhưng do nhiều nguyên nhân thì anh TT bị bắt và phải đi chấp hành án nên không có khả năng trả nợ. Về việc tồn tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền và vợ chồng anh T, chị H: 01 hợp đồng số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng; 01 hợp đồng giá trị chuyển nhượng 3.253.500.000 đồng thì anh TT chỉ biết hợp đồng chuyển nhượng có giá trị 1.500.000.000 đồng lập tại nhà ông Hiền. Trong số tiền 4.500.000.000 đồng, anh TT nhờ anh T vay thì có

một giấy chứng nhận đứng tên ông H. Số tiền này anh TT nhận, gia đình ông H không sử dụng nên anh TT sẽ có trách nhiệm hoàn trả cho anh T sau khi chấp hành án xong. Anh TT nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện anh TT đang chấp hành án tại trại giam nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt anh TT.

Tại văn bản ngày 15/12/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Hữu VV trình bày:

Bố mẹ đẻ của anh VV là ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H hứa tặng nhà, đất nên vợ chồng anh VV đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng vào năm 2010. Anh VV không biết ông H, bà H đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng nhà và đất, tài sản trên thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08, diện tích 522,9m²; địa chỉ: Số 9 DN (cũ là tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB. Nay Toà án đến xem xét thẩm định tại chỗ, anh VV mới biết việc bố mẹ anh là ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H thế chấp thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08 trên đó có ngôi nhà 02 tầng của anh VV nhưng không thông báo cho anh VV biết. Anh VV không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng AB về việc xử lý tài sản thế chấp này để thanh toán cho khoản vay của Công ty MT. Anh VV không đồng ý cho tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08.

Tại Bản tự khai ngày 22/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị T và anh Trần Hải Đ thống nhất trình bày:

Chị T là vợ của anh H2. Anh Đ là con của chị Nguyễn Thị Hải Y. Hiện tại chị T và anh Đ đều đang sinh sống tại số nhà 192+194 tổ đường 5/1, phường QT, quận HB. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án bảo vệ quyền lợi về chỗ ở cho chị T và anh Đ. Chị T và anh Đ đã uỷ quyền cho chị L tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 17/3/2020, ngày 23/3/2020 của Toà án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hữu VV, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Số nhà 9 DN (cũ là tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (Biên bản có xác nhận của tổ trưởng dân phố nơi bà T sinh sống và xác nhận của chính quyền địa pH): Bà Nguyễn Thị T không cho phép đo đạc, định giá tài sản nơi bà T cư trú; từ chối nhận các văn bản tố tụng của Toà án. Bà T, chị H, anh VV, chị H đều không liên quan gì đến vụ án. Nhà và đất những người liên quan này đang cư trú thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H. Bà T biết việc Toà án gửi văn bản và niêm yết các văn bản tố tụng cho ông Hiền, bà H và họ nhưng từ chối trình bày theo yêu cầu của Toà án vì không liên quan gì đến vụ án. Ông H, bà H vẫn sinh sống tại địa chỉ số 145 HT, Khu 1, phường QT, quận HB, Hải Phòng, đang sống yên ổn thì ngân hàng không có quyền xử lý tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận HB, Công ty TNHH MT; ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị

H; bà Nguyễn Thị T; chị Nguyễn thị H; chị Nguyễn Thị H đều không đến Tòa án và không có văn bản trình bày quan điểm đối với vụ án.

Với nội D như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 25/7/2020, Tòa án nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và năm 2015; Luật Công chứng năm 2006; Luật các Tổ chức tín dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, quyển số 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2011 tại Văn phòng công chứng U (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Hùng) vô hiệu. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy nội D điều chỉnh biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 963189, số vào sổ CH 00249 ngày 15/12/2010 đứng tên ông Nguyễn H1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của QLTS: Buộc Công ty MT phải thanh toán cho QLTS tổng số tiền tính đến ngày 22/7/2020 là: 15.129.110.000 đồng; trong đó, nợ gốc là 6.401.595.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 393.439.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 8.334.076.000 đồng. Trường hợp Công ty MT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ thì QLTS có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại các tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên diện tích đất 325,35m², thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Số nhà 192 đường HV, tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải phòng. Khi xử lý tài sản phát mại, QLTS phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y và anh Nguyễn Ngọc H2 mỗi người 44.240.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên diện tích đất 522,9m², thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08; địa chỉ: DN (cũ là Tổ 4 khu 1), phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750427, số vào sổ: H07427/QSDĐ/HB-2009 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Hữu Hiền, bà Lê Thị Hệ.

Trong trường hợp phải phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất đứng tên ông Nguyễn H1 thì Văn phòng công chứng F, anh Nguyễn anh TT, anh Nguyễn Ngọc H2, anh Nguyễn Hữu T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn H1 số tiền là: 5.368.275.000 đồng. Do ông Hiền đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hiền bao gồm: chị H, chị L, chị D, chị Y và anh H2 được nhận bồi thường. Cụ thể: Văn phòng công chứng F phải bồi thường số tiền là 2.147.310.000 đồng; anh Nguyễn Anh TT và anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Ngọc H2 mỗi người phải bồi thường số tiền là 1.073.655.000 đồng. Anh H2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn

nên được hưởng phần bồi thường là 1.073.655.000 đồng. Đối trừ với nghĩa vụ của anh H2, phần bồi thường của anh H2 thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi trên nợ gốc theo hợp đồng tín dụng mà Công ty MT phải tiếp tục chịu sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong; lãi chậm trả; về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 8 năm 2020, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – chị H, chị L, chị D, chị Y và anh H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 04/5/2011 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trả lại nhà và đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2020, Văn phòng công chứng F kháng cáo bản án sơ thẩm nội D liên quan đến Văn phòng công chứng F. Lý do kháng cáo: Việc Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không đủ căn cứ vì hợp đồng có đầy đủ chữ ký, dấu vân tay của ông H, được công chứng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông H chưa bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Chưa làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan trong quy trình cấp giấy chứng nhận, thế chấp... Việc Tòa án buộc Văn phòng công chứng F phải bồi thường là vô lý, chủ quan, đề nghị xem xét lại.

Ngày 30/7/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng kháng nghị: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 25/7/2020 của Tòa án nhân dân quận HB do đã vi phạm các nội D sau: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Về nội D không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu anh T, chị Phùng Hiền và QLTS phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ số 192 đường HV, QT là không đúng quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Do vụ án này tranh chấp xảy ra trước ngày trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Căn cứ khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn H1 với vợ chồng anh T, chị Phùng Hiền vô hiệu nên hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh T, chị Phùng H với Ngân hàng ABC cũng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu, trả lại quyền sử dụng đất và nhà hợp pháp cho nguyên đơn. Đề xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển

nhượng vô hiệu, đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, ngày 04/01/2011 liên quan đến tài sản chuyển nhượng vô hiệu. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với một phần kháng nghị của Viện kiểm sát và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Văn phòng Công chứng Flà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhiều lần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Toà án tổng đạt và niêm yết các thông báo của Toà án hợp lệ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã cơ bản chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo, kháng nghị: Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về nội D phải đưa Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng vào tham gia tố tụng trong vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội D còn lại của kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng xử lý tài sản phát mại. Do vụ án có kháng cáo, kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 3, 11 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của các nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp còn thời hiệu khởi kiện – khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng AB về tranh chấp Hợp đồng tín dụng hạn mức ký kết giữa Ngân hàng AB và Công ty MT còn thời hiệu khởi kiện – khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng U’; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng:

[3] Ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị Luân có quan hệ là vợ chồng. Bà L chết vào năm 2001; ông H chết năm 2013. Ông H bà L có 06 người con chung là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2 và anh Nguyễn Ngọc V (chết năm 2005, chưa có vợ con). Bà L chết không để lại di chúc.

[4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 963189, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00249 của Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/12/2010 đứng tên người sử dụng diện tích đất 325,35m², thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16 là ông Nguyễn H1; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng.

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 ký giữa bên chuyển nhượng – ông Nguyễn H1 (độc thân) và Bên nhận chuyển nhượng: Anh Nguyễn Hữu T và vợ là chị Phùng Thị Thu H. Theo đó, hai bên T thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 325,35m² đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng, giấy chứng nhận đứng tên ông H với giá 3.253.500.000 đồng. Hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng U’ chứng nhận có số công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, Quyền số: 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2011. Ngoài ra, tài liệu có trong hồ sơ còn tồn tại các bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giống hợp đồng nêu trên chỉ khác nội D về giá chuyển nhượng thay vì là 3.253.500.000 đồng thì giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng này thể hiện chữ ký “H” và chữ viết “Nguyễn H1” bên dưới mục “Bên chuyển nhượng”; chữ ký, chữ viết mang tên “Nguyễn Hữu T” và “Phùng Thị Thu H”

[5.2] Tài liệu là bản gốc “Giấy nhận tiền” ký dưới mục “Người nhận tiền” – Nguyễn H1; ký dưới mục “Người làm chứng – con trai – Nguyễn Ngọc H2”. Giấy này có nội D ông Nguyễn H1 độc thân xác nhận đã nhận đủ số tiền mua bán đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/3/2011, nhưng không ghi số tiền cụ thể.

[5.3.1] Theo Bệnh án ngoại khoa của Bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp ngày 26/3/2008. Quá trình bệnh lý và diễn biến lâm sàng: Bệnh nhân tăng huyết áp, tai biến mạch máu não năm 2004. Liệt nhẹ nửa người trái; nhức đầu nhiều, tiếp xúc chậm, tiểu có lúc không tự chủ. Người nhà xin chuyển bệnh viện Hà Nội.

[5.3.2] Tài liệu là Giấy chứng nhận phẫu thuật ngày 19/6/2008 của Bệnh viện Việt Đức, xác định ông Nguyễn H1 phẫu thuật 26/5/2008; pH pháp phẫu thuật: Lấy máu tụ.

[5.3.3] Tài liệu là Biên bản giám định khả năng lao động của Hội đồng giám định y khoa – Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng số 529/GĐYK-SK ngày 28/4/2009 xác định: Ông Nguyễn H1 tai biến mạch máu não do cao huyết áp đã

phẫu thuật sọ não lấy máu tụ hiện liệt không hoàn toàn 1/2 người phải rối loạn vận ngôn. Theo bản quy định tiêu chuẩn mất sức lao động do bệnh tật ban hành kèm theo Thông tư liên bộ số 12/TT-LB ngày 26/7/1995 thì, Hội đồng giám định y khoa quyết định: Tỷ lệ mất sức lao động của ông Nguyễn H1 là 81%.

[5.3.4] Tại Bản kết luận Giám định sức khoẻ tâm thần số 01/2013/KL-GĐSKTT ngày 03/01/2013 của Trung tâm Giám định pháp y tâm thần thì: Lịch sử: Đã phẫu thuật sọ lấy máu tụ năm 2008. Kết luận: “Bệnh nhân Nguyễn H1, sinh năm 1946 hiện có mắc bệnh tâm thần: Bệnh: Mất trí trong bệnh mạch máu (Theo bảng phân loại bệnh quốc tế (ICD) lần thứ 10 có mã F 01). Sau phẫu thuật bệnh nhân mắc bệnh này, bệnh làm bệnh nhân Nguyễn H1 mất khả năng nhận thức và khả năng điều khiển hành vi”.

[5.4] Tại Kết luận giám định số 309/C09-P5 ngày 18/12/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì giám định chữ ký của ông Hiền tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011), kết luận: Chữ ký thứ nhất tính từ trái sang phải tại trang 1,2 và chữ ký dưới mục “bên chuyển nhượng” tại trang 3 trên các mẫu cần giám định do cùng một người ký, viết ra. Các chữ “Nguyễn H1” dưới mục bên chuyển nhượng trên các mẫu cần giám định so với chữ viết của Nguyễn Ngọc H2 trên các mẫu so sánh do cùng một người viết ra. Chữ ký thứ nhất tính từ trái sang phải tại trang 1,2 và chữ ký dưới mục “bên chuyển nhượng” tại trang 3 trên các mẫu cần giám định so với chữ viết dưới mục bên chuyển nhượng trên các mẫu giám định và chữ ký của Nguyễn Ngọc H2 trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra.

[5.5] Lời khai của anh H2, anh TT, anh T, chị H đều xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 có chữ ký Hiền, chữ viết – Nguyễn H1 dưới mục – Bên chuyển nhượng được ký và viết ra tại nhà riêng của ông Hiền (số 192+ 194 Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng) trong tình trạng sức khoẻ ông Hiền không tốt và chỉ có mặt nhân viên Văn phòng công chứng U – chị Mai, anh H2, anh TT. Còn anh T và chị Phùng Hiền thì ký tại Văn phòng công chứng U.

[5.6] Tài liệu có trong hồ sơ còn tồn tại bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/12/2010 có chữ ký Hiền và vợ chồng ông Nguyễn Văn Y và bà Hoàng Thị Hồng N về việc chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông Nguyễn H1. Đến ngày 04/3/2011 có văn bản T thuận huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có chữ ký Hiền và vợ chồng ông Yên, bà Nhã. Cả hai văn bản này đều được Văn phòng công chứng U chứng nhận. Ông Yên, bà Nhã khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là để giúp chị Hương (là bạn của anh TT) làm thủ tục vay vốn, không phải chuyển nhượng thật. Sau đó thấy không đúng nên ông Yên, bà Nhã đã làm thủ tục huỷ bỏ hợp đồng này. Ông Y, bà N không biết chữ ký tại các văn bản này có phải là của ông Hiền hay không vì khi ông Y, bà N đến Văn phòng công chứng U ký thì tại các văn bản này đã có chữ ký “Hiền” rồi. Theo lời khai của anh H2 việc ký hợp đồng này cũng là để giúp anh TT thực hiện thủ tục đáo nợ, sau đó

anh TT cũng đã rút tài sản ra để trả cho gia đình ông H. Theo anh H2 trình bày, do đã có lần này cho anh TT mượn giấy chứng nhận để đáo nợ, sau đó anh TT đã trả giấy chứng nhận đúng như đã hứa nên anh H2 đã đồng ý cho anh TT mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hiền bằng cách lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa ông Nguyễn H1 và vợ chồng anh T để dùng làm tài sản thế chấp vay tiền của ngân hàng.

[6] Theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự - Ủy ban nhân dân quận HB ngày 16/10/2019 thì giá trị thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng giá trị quyền sử dụng đất là: 5.368.275.000 đồng.

[7] Theo Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 257/QĐ-VKS ngày 08/10/2012 của Viện kiểm sát nhân dân quận HB thì Công an quận HB đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 09 ngày 10/9/2012 và quyết định này là có căn cứ.

[8.1] Từ những nội D trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 ký kết giữa ông Nguyễn H1 và vợ chồng anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu Hiền, số công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, Quyền số: 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2011 được giao kết trong tình trạng ông Hiền đã mất khả năng nhận thức và khả năng điều khiển hành vi nên không thể hiện đúng ý chí và sự tự nguyện của ông Hiền. Việc này đã được chứng minh qua bệnh án của ông Hiền; qua kết luận về tình trạng sức khỏe và tình trạng tâm thần của ông Nguyễn H1 của cơ quan chuyên môn; qua bản kết luận của cơ quan có thẩm quyền về chữ viết “Nguyễn H1” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011. Các kết luận này cũng phù hợp với lời khai của anh H2, anh TT và anh T về việc anh H2 đã tự viết chữ “Nguyễn H1” trong bản hợp đồng chuyển nhượng, về tình trạng sức khỏe của ông Hiền, về địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như nguyên nhân có bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa ông Hiền và vợ chồng anh T có cơ sở để xác định mục đích là để anh T có tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty MT. Trên thực tế không có việc giao nhận tiền và tài sản giữa người mua và người bán, không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Số tiền anh T vay được, theo anh TT trình bày thì anh T đã đưa cho anh TT 3,9 tỷ đồng. Cụ thể việc anh TT có nhờ anh T vay hộ tiền của Ngân hàng hay anh TT vay tiền của anh T, số tiền là bao nhiêu, là quan hệ giữa anh T và anh TT, sau này nếu họ có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[8.2] Tài sản là quyền sử dụng đất 325,35m², thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng, được các đồng thừa kế xác nhận là tài sản chung của ông H và bà L. Bà L đã chết nên khi giao dịch chuyển nhượng cần phải có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Do vậy, có

căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do giả tạo – các Điều 121, 122, 127, 128, 129, 137, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Giải đáp một số vướng mắc trong xét xử số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[8.3] Do tài sản này được chuyển nhượng không hợp pháp nên việc anh T, chị Phùng H mang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty MT là không đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 04/5/2011, số công chứng: 321.NA/11.TSTC, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD (Văn phòng công chứng số 03 thành phố Hải Phòng) của anh T, chị Phùng Hiền cho Ngân hàng AB để đảm bảo cho khoản vay của Công ty MT cũng vô hiệu. Vì vậy, cần buộc anh T, chị H, Ngân hàng AB và QLTS có nghĩa vụ hoàn trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Nguyễn H1. Lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp này vô hiệu cần xác định, lỗi chính là của Văn phòng công chứng U vì công chứng viên là những người am hiểu luật pháp, là chỗ dựa về mặt pháp lý cho các giao dịch trong xã hội, đã biết rõ tình trạng sức khỏe và tình trạng tâm thần của ông Hiền, chưa có cơ sở vững chắc tài sản này là của riêng ông Nguyễn H1 và ông H không tự viết tên của mình vào mục bên chuyển nhượng mà do con của ông H viết hộ. Việc ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng này cũng chỉ trước mặt của nhân viên Văn phòng công chứng không phải là Công chứng viên nhưng Công chứng viên của Văn Phòng công chứng U vẫn chứng nhận: “Các bên tự nguyện T thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội D hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật”. Do vậy cần buộc Văn phòng công chứng U (nay là Văn phòng công chứng F phải chịu 40% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền là 2.147.310.000 đồng. Ngoài ra, anh TT; anh T, chị Phùng Hiền; anh H2 cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, xét thấy lý do anh H2 cho anh TT mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16 đứng tên ông Hiền vì tình cảm anh em trong gia đình, do tin tưởng anh TT đã mượn một lần và thực hiện đúng lời hứa và cũng là người bị thiệt hại nên cần xác định anh T, chị Phùng Hiền và anh TT có lỗi nhiều hơn anh H2, cụ thể anh T, chị Phùng H phải chịu 25% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền là 1.342.068.750 đồng. Anh TT phải chịu 25% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền là 1.342.068.750 đồng. Anh H2 chịu 10% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền là 536.827.500 đồng. Văn phòng công chứng U, anh TT, anh T và anh H2 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho QLTS theo lỗi đã phân định trên trong trường hợp Công ty MT không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng AB nên cần sửa bản án về nội D này. Ngân hàng An Bình, QLTS có nghĩa vụ hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn có nghĩa vụ đến cơ quan

nhà nước có thẩm quyền để được cấp đổi hoặc đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010 theo quy định của pháp luật - Điều 3, khoản 5 Điều 32, Điều 41, Điều 43, 44, 45, 47, 58, 59, và Điều 64 của Luật Công chứng năm 2006.

[8.4] Sau khi đã bồi thường cho QLTS thì Văn phòng Công chứng F, anh Nguyễn Anh TT, anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng H và anh Nguyễn Ngọc H2 có quyền yêu cầu Công ty MT phải hoàn trả số tiền mà họ đã bồi thường cho QLTS.

[9] Về nghĩa vụ vay nợ của Công ty MT đối với Ngân hàng AB được thể hiện qua Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 18/11/TD/XI.I ngày 04/5/2011; các Phụ lục hợp đồng số 01/11/PLHĐ/XI.1 ngày 05/10/2011, số 01/12/PLHĐ/XI.1 ngày 16/01/2012, số 02/12/PLHĐ/XI.1 ngày 25/5/2012; Khế ước nhận nợ PDLĐ1131300043 số 07 ngày 09/11/2011, PDLĐ 113300170, số 08 ngày 29/11/2011, PDLĐ1212300142, số 09 ngày 02/5/2012, PDLĐ1212500061, số 10 ngày 04/5/2012, PDLĐ1212500140, số 11 ngày 04/5/2012, PDLĐ 1212600047, số 12 ngày 05/5/2012 thì Công ty MT còn nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 25/7/2020 (ngày tuyên án sơ thẩm) là: 15.136.941.996 đồng; trong đó nợ gốc là: 6.401.594.974 đồng, nợ lãi trong hạn: 393.439.551 đồng, nợ lãi quá hạn là: 8.341.908.471 đồng. Hợp đồng tín dụng và các phụ lục của hợp đồng này ký kết với Công ty MT là hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ tổ tụng của các bên trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện hợp pháp của Công ty MT không đến Tòa án và không có ý kiến gì về yêu cầu phải thanh toán khoản nợ gốc và khoản lãi cho Ngân hàng An Bình, không kháng cáo bản án. Anh T vừa là người thế chấp, vừa là người đại diện cho Công ty MT tại các Biên bản làm việc với Ngân hàng AB ngày 15/11/2012, ngày 03/12/2012 đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng AB để phát mại nên bản án sơ thẩm buộc Công ty MT phải thanh toán số tiền còn nợ cho QLTS là có căn cứ, tuy nhiên cần xác định lại số tiền còn nợ tính đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án sơ thẩm là ngày 25/7/2020 - Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[10] Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 18/11/TD/XI.I ngày 04/5/2011 và các phụ lục hợp đồng, có các tài sản thế chấp sau:

[11.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, ngày 04/01/2011, số công chứng 322.NA/11.TCTS, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2011 ký kết giữa bên thế chấp anh T, chị Phùng Hiền; bên nhận thế chấp: Ngân hàng AB; bên được cấp tín dụng: Công ty MT. Theo đó, anh T, chị Phùng Hiền đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất ở đô thị 325,35m², thửa số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn H1 ngày 15/12/2010). Đây chính là tài sản chuyển nhượng trong Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 ký giữa ông Nguyễn H1 anh Nguyễn Hữu T, vợ là bà Phùng Thị Thu H.

[11.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 04/10/2011, số công chứng: 435.TĐT/11.TCTS, Quyền số: 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2011 ký kết giữa bên thế chấp - ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H; bên nhận thế chấp – Ngân hàng AB; bên được cấp tín dụng – Công ty MT. Theo đó, ông Nguyễn Hữu H, bà H đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 522,9m² (diện tích đất ở: 500,0m², diện tích đất vườn: 22,9m²); thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08; địa chỉ: Tổ 4 Khu 1 phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 07427/QSDĐ/HB-2009 đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 06/8/2004). Cả hai tài sản thế chấp nêu trên đều được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

[11.3] Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất ở đô thị 325,35m², thửa số 201, tờ bản đồ số 16 đã được phân tích tại mục [8.3]. Còn đối với tài sản thế chấp đứng tên ông Nguyễn Hữu H và bà Lê Thị H thì: Tại Biên bản họp hội đồng thành viên của Công ty MT, các thành viên góp vốn là ông T, bà H, ông Nguyễn Hữu H thống nhất chấp thuận pH án vay vốn tại Ngân hàng AB; đồng ý đưa tài sản thuộc sở hữu của ông Hiền, bà Hệ để đảm bảo cho khoản vay của Công ty MT tại Ngân hàng AB. Do vậy, Hợp đồng thế chấp ngày 04/10/2011, số công chứng: 435.TĐT/11.TCTS là hợp pháp nên các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo T thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên trong hợp đồng này các bên không thế chấp tài sản trên đất mà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất. Xác minh tại địa pH thì bà T đang sinh sống tại ngôi nhà cấp 4, còn vợ chồng anh VV, chị Hạnh đang sinh sống tại ngôi nhà 02 tầng. Anh VV trình bày ngôi nhà 02 tầng là do vợ chồng anh VV bỏ tiền ra xây dựng nên nếu trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp này cần hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho chủ sở hữu hợp pháp. Trong Hợp đồng thế chấp này thì ông Hiền, bà Hệ chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất. Bản án sơ thẩm tuyên phát mại quyền sử dụng đất, nhà, công trình, vật kiến trúc là không đúng T thuận trong hợp đồng thế chấp và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản trên đất nên cần sửa bản án sơ thẩm đối với nội D này - Điều 217, 219, 223, 323, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 389, 405, 410, 423, 715, 716, 717, 720, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ vào các Điều 317, khoản 2 Điều 325, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 6662/2018/MBN.QLTS-ABB ngày 27/12/2018 giữa bên mua nợ là QLTS và bên bán nợ là Ngân hàng AB thì khoản nợ của Công ty MT phải trả cho Ngân hàng AB thì nay Ngân hàng AB và QLTS đồng ý chuyển khoản nợ cho QLTS nên nay cần buộc Công ty MT phải thanh toán khoản nợ này cho QLTS.

[13] Đối với nội D kháng nghị của Viện Kiểm sát về thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận HB thuộc Sở Tài Nguyên và

Môi trường Hải Phòng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại thời điểm năm 2011, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận HB thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân quận HB và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của Ủy ban nhân dân quận HB nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ủy ban nhân dân quận HB vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên huỷ nội D điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H ngày 15/12/2010. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện Kiểm sát cũng đã rút nội D kháng nghị này nên cần chấp việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và rút một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát cần đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút một phần kháng nghị – điểm c khoản 1 Điều 217; điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận HB, sửa bản án sơ thẩm theo những nội D đã phân tích ở trên – khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng F: Tại giai đoạn phúc thẩm mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng Văn phòng công chứng đều vắng mặt không có lý do, được coi như từ bỏ việc kháng cáo nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng – khoản 3 Điều 296; điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng:

[16.1] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 8510 ngày 05/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng nên trả lại cho nguyên đơn số tiền này – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; khoản 3 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[16.2] QLTS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại QLTS số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 59.056.502 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 9510 ngày 05/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, 25, 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

[16.3] Văn phòng công chứng F; anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H; anh Nguyễn Anh TT và anh Nguyễn Ngọc H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

theo quy định của pháp luật – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[16.4] Anh Nguyễn Hữu T và chị Phùng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng – điểm a khoản 1 Điều 24 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

[16.5] Công ty MT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

[16.6] Ngân hàng AB, Phòng công chứng số N, Ủy ban nhân dân quận HB; ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H; bà Nguyễn Thị T; anh Nguyễn Hữu VV, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H; anh Nguyễn Anh TT; chị Nguyễn Thị T; anh Trần Hải Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[16.7.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án dân sự phúc thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp – khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[16.7.2] Văn phòng công chứng F phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Văn phòng công chứng đã nộp – khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[16.8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127, 128, 129, 137, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 217, 219, 223, 323, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 389, 405, 410, 423, 715, 716, 717, 720, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 317, khoản 2 Điều 325, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 3, khoản 5 Điều 32, Điều 41, Điều 43, 44, 45, 47, 58, 59, và Điều 64 của Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 147; khoản 2 Điều 148; điểm c khoản 1 Điều 217; điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 298, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 24, 25, 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyễn H1 – đã chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 ký giữa bên chuyển nhượng – ông Nguyễn H1 (độc thân) và bên nhận chuyển nhượng - anh Nguyễn Hữu T và vợ là bà Phùng Thị Thu H, số công chứng 1955.CVN/2011.CNQSDĐ, Quyền số: 01-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2011 vô hiệu (diện tích đất 325,35m² đất ở đô thị, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Tổ đường 5/1, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn H1 ngày 15/12/2010).

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, ngày 04/5/2011, số công chứng 322.NA/11.TCTS, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2011 ký kết giữa bên thế chấp anh T, chị Phùng H; bên nhận thế chấp: Ngân hàng TH mại Cổ phần AB; bên được cấp tín dụng: Công ty MT (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn H1 ngày 15/12/2010) vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với nội D yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) về việc tuyên hủy nội D điều chỉnh biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn H1 ngày 15/12/2010.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty QLTS.

1. Công ty TNHH MT có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty QLTS tổng số tiền tính đến ngày 25/7/2020 (ngày tuyên án sơ thẩm) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 18/11/TD/XI.I ngày 04/5/2011; các Phụ lục hợp đồng số 01/11/PLHĐ/XI.1 ngày 05/10/2011, số 01/12/PLHĐ/XI.1 ngày 16/01/2012, số 02/12/PLHĐ/XI.1 ngày 25/5/2012; Khế ước nhận nợ PDLĐ1131300043 số 07 ngày 09/11/2011, PDLĐ 113300170, số 08 ngày 29/11/2011, PDLĐ1212300142, số 09 ngày 02/5/2012, PDLĐ1212500061, số 10 ngày 04/5/2012, PDLĐ1212500140, số 11 ngày 04/5/2012, PDLĐ 1212600047, số 12 ngày 05/5/2012 là: 15.136.941.996 đồng (Mười lăm tỷ một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi một nghìn chín trăm chín mươi sáu đồng); trong đó nợ gốc là: 6.401.594.974 đồng, nợ lãi trong hạn: 393.438.551 đồng, nợ lãi quá hạn là: 8.341.908.471 đồng.

Công ty TNHH MT tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 26/7/2020 cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 18/11/TD/XI.I ngày 04/5/2011 và các phụ lục hợp đồng nêu trên đã ký kết với Ngân hàng TH mại Cổ phần AB.

2.1. Trong trường hợp Công ty MT không trả được số tiền nêu trên, Công ty QLTS có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất 522,9m² (diện tích đất ở: 500,0m², diện tích đất vườn: 22,9m²); thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08; địa chỉ: Tổ 4 Khu 1 (nay là số 9 DN) phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 07427/QSĐĐ/HB-2009 đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 06/8/2009. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là vợ chồng anh Nguyễn Hữu VV, chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T được quyền ưu tiên mua thửa đất hoặc được thanh toán giá trị tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của họ (trong trường hợp họ không mua thửa đất).

2.2. Trong trường hợp Công ty MT không trả được số tiền nêu trên, thì Văn phòng Công chứng F(tên cũ là Văn phòng Công chứng U) có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty QLTS số tiền là 2.147.310.000 đồng (Hai tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm mười nghìn đồng). Anh Nguyễn Anh TT có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 1.342.068.750 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi hai triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) cho Công ty QLTS. Anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 1.342.068.750 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi hai triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) cho Công ty QLTS. Anh Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 536.827.500 đồng (Năm trăm ba mươi sáu triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) cho Công ty QLTS.

Kể từ ngày Công ty QLTS có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng Văn phòng Công chứng F(tên cũ là Văn

phòng Công chứng U); anh Nguyễn Anh TT; anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H; anh Nguyễn Ngọc H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng F.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần nội D kháng nghị của Viện kiểm sát đã rút.

5. Ngân hàng TH mại Cổ phần AB và Công ty F có nghĩa vụ hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (ông Nguyễn H1) - chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010.

6. Chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi hoặc đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00249 do Ủy ban nhân dân quận HB cấp ngày 15/12/2010 theo quy định của pháp luật.

III. Về án phí:

1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.1. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 8510 ngày 05/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng.

1.2. Công ty QLTS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty QLTS số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 59.056.502 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 9510 ngày 05/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng.

1.3. Văn phòng công chứng F phải chịu 74.946.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (làm tròn 74.946.000 đồng). Anh Nguyễn Hữu T, chị Phùng Thị Thu H phải chịu 52.262.062 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Anh TT phải chịu 52.262.062 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Ngọc H2 phải chịu 25.473.100 đồng (làm tròn 25.473.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

1.4. Anh Nguyễn Hữu T và chị Phùng Thị Thu Hiền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

1.5. Công ty TNHH MT phải chịu 123.136.941 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi một đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

1.6. Ngân hàng TH mại Cổ phần AB; Phòng công chứng số 3; Ủy ban nhân dân quận HB; ông Nguyễn Hữu H, bà Lê Thị H; bà Nguyễn Thị T; anh Nguyễn Hữu VV, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H; anh Nguyễn Anh TT; chị Nguyễn Thị Thu; anh Trần Hải Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Nguyên đơn không phải chịu án dân sự phúc thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 10021 ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng.

2.2. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng do Văn phòng công chứng Fđã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 10043 ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HB, thành phố Hải Phòng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên không đặt vấn đề giải quyết.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận HB;
- Chi cục THADS quận HB;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Trần Minh Phương