

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 419 /2020/DS-PT

Ngày 30 -10 - 2020

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Minh Hoàng.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Chí Anh;  
Bà Nguyễn Thu Hồng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện VKSND TP. Hà Nội:** Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30/10/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 361/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 82/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 406/2020/QĐXX-PT ngày 03/9/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB). Trụ sở: Tầng 1, 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. *Đại diện theo pháp luật* là Ông Hàn Ngọc Vũ - Tổng giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền* : Bà Nguyễn Nhật Ánh, bà Hoàng Hồng Trang, ông Nguyễn Quang Tùng, bà Lại Thị Lan (Theo Giấy ủy quyền số 32200.20 ngày 23/6/2020). Địa chỉ: Tầng M, tòa nhà Hồng Hà, số 37 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội. Có mặt ông Tùng, bà Ánh, bà Trang.

**2. Bị đơn:** Vợ chồng ông Đặng Hồng Hải, sinh năm 1970 - bà Lê Thị Thúy Hương, sinh năm 1974. Cùng trú tại: Số 3 ngách 276/25 phố Lâm Du, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của ông Hải, bà Hương* là ông Vũ Quang Dũng, sinh năm 1975. Trú tại: Số 107/670/63 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Có mặt ông Dũng.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Hải, bà Hương:* Luật sư Trần Thị Ngọc Hiếu – Công ty luật TNHH Đại Minh, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 65 ngõ 39 Đặng Vũ Hỷ, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội. Có mặt Luật sư Hiếu.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1963. Trú tại: Tổ 2, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

3.2. Anh Nguyễn Kim Hưng – sinh năm 1982; Trú tại: Tổ 22, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Phương và anh Hưng là ông Nguyễn Phương Việt, sinh năm 1981; HKTT: Tổ 41 – 58 Khu 18 phường Gia Cẩm, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ (Theo Hợp đồng ủy quyền số 17366/HĐUQ ngày 15/3/2017).*

3.3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Vương Thị Chát đã chết ngày 29/6/2012:*

3.3.1. Ông Dương Văn Sâm, sinh năm 1960 (*Chồng bà Chát*);

3.3.2. Anh Dương Minh Đức, sinh năm 1984 (*Con đẻ bà Chát*);

3.3.3. Chị Dương Hồng Hạnh, sinh năm 1988 (*Con đẻ bà Chát*);

3.3.4. Chị Dương Thùy Dung, sinh năm 1994 (*Con đẻ bà Chát*).

Cùng ĐKKHKT tại: Tổ 27, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của anh Đức, chị Hạnh, chị Dung là ông Dương Văn Sâm (Ông Sâm là bố đẻ của anh Đức, chị Hạnh, chị Dung). Có mặt ông Sâm;*

3.4. Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm. Trụ sở: Số 74 phố Nguyễn Hữu Huân, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đức Tú - Trưởng văn phòng. Vắng mặt;*

3.4. Văn phòng công chứng Vạn Xuân. Trụ sở: Số 48 phố Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mạnh Dũng - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.*

3.5. Ông Nguyễn Đình Thuận, sinh năm 1973, bà Hoàng Thị Tươi, HKTT thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Vắng mặt

4.6. Ông Nguyễn Văn Khiêm, sinh năm 1979. HKTT tại: Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội. Vắng mặt

#### **4. Người kháng cáo:**

4.1. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là nguyên đơn. Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

4.2. Vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - Bà Lê Thị Thúy Hương là bị đơn. Có mặt đại diện theo ủy quyền và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

#### **Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:**

##### **1. Nguyên đơn - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vợ chồng ông Hải - bà Hương ký Hợp đồng tín dụng số 008CN1225/HĐTD - VIB/2011 ngày 15/01/2011 (*Sau đây viết tắt là: HĐTD số 008*) vay 7.000.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (*Sau đây viết tắt là: Ngân hàng VIB*); Mục đích vay: thanh toán tiền mua nhà đất; thời hạn vay là 120 tháng; Nghĩa vụ trả nợ: phải trả 58.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh vào ngày mùng 05 hàng tháng; Mức lãi suất tại thời điểm vay 19,8%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng + biên độ lãi suất tối thiểu 5,8%/năm. Nếu không trả nợ

đúng thời hạn thỏa thuận thì phải chịu mức lãi suất quá hạn 150% của lãi suất vay. Cùng ngày 15/01/2011, Ngân hàng VIB đã giải ngân và vợ chồng ông Hải đã nhận đủ khoản vay 7.000.000.000 đồng theo “Khế ước nhận nợ” số 1225 và “Phiếu nhận tiền mặt” số 1225 cùng ngày 15/01/2011.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ngày 13/01/2011 vợ chồng ông Hải đã ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số công chứng 00092.11 (*Sau đây viết tắt là: HĐTC số 00092.11*) tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là: VPĐKNĐ Hoàng Mai*) ngày 13/01/2011. Theo thỏa thuận tại HĐTC số 00092.11, vợ chồng ông Hải thế chấp với Ngân hàng VIB: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31, diện tích 90,1m<sup>2</sup> (*Sau đây viết tắt là: QSD thửa đất số 133(1)*) tại địa chỉ: Xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (*Nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội*); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S165852 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số S165852*) do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho bà Vương Thị Chất; bà Chất đã chuyển nhượng cho ông Hải; ông Hải đã đăng ký và được VPĐKNĐ Hoàng Mai đính chính là chủ sử dụng là ông Đặng Hồng Hải.

Quá trình thực hiện HĐTD số 008, vợ chồng ông Hải mới trả Ngân hàng VIB được 1.276.000.000đồng. Kể từ ngày 05/01/2013, vợ chồng ông Hải không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nên Ngân hàng VIB chuyển khoản nợ của vợ chồng ông Hải thành nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 23/9/2019, vợ chồng ông Hải còn nợ Ngân hàng VIB là 19.740.657.570đồng trong đó: Nợ gốc: 5.724.000.000đồng; lãi trong hạn là: 4.381.605.344đồng; lãi quá hạn là: 9.635.052.226đồng.

Ngân hàng VIB đề nghị Tòa án:

- Buộc vợ chồng ông Hải phải trả cho Ngân hàng VIB toàn bộ khoản nợ cả gốc và lãi phát sinh tạm tính đến 23/9/2019 là 19.740.657.570đồng. Tiếp tục phải trả các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại HĐTD số 008 đã ký và theo quy định của pháp luật cho đến khi trả xong khoản nợ.

- Trường hợp vợ chồng ông Hải không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại khối tài sản đã thế chấp theo HĐTC số 00092.11 để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp thì tất cả những người đang sinh sống tại nhà, đất đã thế chấp nêu trên phải di chuyển khỏi tài sản thế chấp để thi hành án. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Hải vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng VIB.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **2. Bị đơn vợ chồng ông Hải - bà Hương trình bày:**

Xác nhận đã ký HĐTD số 008; Khế ước nhận nợ và HĐTC số 00092.11 với Ngân hàng VIB; đã nhận đủ số tiền vay và mới thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như nguyên đơn trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xác định: Còn nợ khoản tiền nợ gốc đúng như nguyên đơn trình bày và chỉ chấp nhận trả nợ gốc, không đồng ý với khoản tiền nợ lãi phát sinh và mức lãi mà Ngân hàng VIB áp dụng. Vì: Theo quy định của Bộ luật dân sự là 13,5%; nhưng Ngân hàng VIB áp dụng mức lãi suất trong hạn là 18,8%/ năm và áp lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn là quá cao, gây thiệt hại cho bị đơn. Ngày 28/10/2013 đã ủy quyền cho Ngân hàng VIB xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên không chấp nhận trả lãi kể từ ngày ủy quyền đến nay. Nếu sau khi ký Văn bản ủy quyền mà Ngân hàng VIB xử lý tài sản thế chấp thì khoản vay đã được tất toán, không phát sinh dư nợ như hiện nay.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn đề nghị Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy HĐTC số 00092.11 và nhất trí để Ngân hàng VIB phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Sâm với ông Hải.

- Không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương.

- Xác định hành vi chuyển nhượng cùng một tài sản là QSD thửa đất số 133(1) cho anh Hưng, bà Phương sau đó lại chuyển nhượng cho ông Hải của vợ chồng ông Sâm có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên đề nghị chuyển sang cơ quan điều tra và yêu cầu tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

#### **3.1. Bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng thống nhất trình bày:**

Năm 2007, bà Phương nhận chuyển nhượng từ anh Đức (*con ông Sâm*) quyền sử dụng đất thửa số 133(2), tờ bản đồ 31, diện tích 72,1m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số S 165851 cấp ngày 24/12/2003 mang tên anh Đức. Ngày 16/7/2007, diện tích này đã được đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Phương.

Ngày 12/02/2007, vợ chồng ông Sâm thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phương, anh Hưng một phần QSD thửa đất số 133(1); GCNQSDĐ số S165852, theo thỏa thuận ban đầu là 49,5m<sup>2</sup> với giá là 1.237.000.000 đồng để bà và anh nhập vào thửa 133(2) đã nhận chuyển nhượng của anh Đức. Do có sự bàn bạc lại nên ngày 06/10/2007, hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 35m<sup>2</sup> giá chuyển nhượng 852.500.000đồng. Khi chuyển nhượng trên đất của vợ chồng ông Sâm vẫn còn ngôi nhà cấp 4 lợp proximăng nên các bên chưa bàn giao đất trên thực tế và hẹn trong vòng 01 tháng sẽ tự tháo dỡ nhà để bàn giao đất. Sau một tuần thì vợ chồng ông Sâm đã tự tháo dỡ nhà để bàn giao đất cho bên mua. Anh Hưng và bà Phương đã tiến hành xây dựng ngôi nhà cấp bốn trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh Đức là 72,1m<sup>2</sup> và phần đất mua của vợ chồng ông Sâm. Tổng diện tích xây dựng là 107,1m<sup>2</sup>, thời gian xây dựng từ tháng 10/2007 đến tháng 11/2007 thì xong và lập “Biên bản bàn giao đất” ngày 27/11/2007. Do nhà xây cấp 4, không phải xin giấy phép xây dựng; chính quyền địa phương biết việc

xây dựng nhưng không có ý kiến gì. Bà Phương và anh Hưng đã trả cho vợ chồng ông Sâm 800.000.000 đồng (*Số tiền này là của bà Phương và anh Hưng, không liên quan đến ông Nguyễn Kim Hùng-chồng bà Phương*). Số tiền 75.000.000 đồng còn lại sẽ trả sau khi vợ chồng ông Sâm hoàn thiện các thủ tục pháp lý đăng ký sang tên cho anh Hưng, bà Phương theo quy định của pháp luật trước ngày 01/6/2008; nếu sau ngày 01/6/2008 mà vợ chồng ông Sâm chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để đăng ký sang tên thì số tiền còn lại này bà Phương, anh Hưng không phải trả cho vợ chồng ông Sâm nữa, đồng thời vợ chồng ông Sâm vẫn phải tiếp tục hoàn thành thủ tục pháp lý đăng ký sang tên cho bà Phương, anh Hưng đối với phần diện tích đã bàn giao nêu trên. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông Sâm chưa hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất với vợ chồng ông Sâm chưa có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng giữa hai bên đã bàn giao đất trên thực địa; bên mua đã trả 800.000.000 đồng trong tổng giá trị chuyển nhượng 875.000.000 đồng. Theo điểm b, khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 và theo khoản 2 Điều 129 BLDS 2015; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thì giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) được công nhận. Sau khi xây dựng xong, bà Phương và anh Hưng đã cho thuê toàn bộ ngôi nhà từ năm 2008 làm cửa hàng kinh doanh sim thẻ điện thoại của hãng Viettel. Từ năm 2009 đến nay cho ông Khiêm thuê để làm cửa hàng kinh doanh, sửa chữa phụ tùng xe máy. Anh Hưng, bà Phương không ở tại địa điểm trên nên cũng không đăng ký hộ khẩu tại đây.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh Hưng, bà Phương có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng QSD thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải là không có thật. Mục đích chuyển nhượng là để vợ chồng ông Hải vay tiền ngân hàng theo “Bản cam kết” ngày 25/01/2010, bà Chát và bà Hương lập với nội dung: Bà Chát, ông Sâm chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên Vương Thị Chát thửa số 133(1) ; GCNQSDĐ số S 165851 cho vợ chồng ông Hải “để làm thủ tục vay vốn ngân hàng, thời gian cam kết là 10 năm lãi xuất trả hàng tháng theo số tiền vay của Ngân hàng hết thời hạn cam kết bà Vương Thị Chát và anh Sâm phải có trách nhiệm thanh toán hết số tiền gốc còn lại thì anh Hải, chị Hương sẽ làm thủ tục giải chấp và giao lại tài sản cho anh Sâm và chị Chát”. Tại “Bản cam kết” chỉ có bà Chát ký ở phần bên chuyển nhượng, bà Hương ký phần bên nhận chuyển nhượng (ông Sâm, anh Hải không ký) nên chưa xác định được việc ký Bản cam kết có sự chứng kiến của ông Sâm.

Ngày 29/4/2011, ông Sâm và anh Hải có lập “*Tổng hợp tiền vay giữa Hải Hương và anh Sâm*”: Hai bên thống nhất các khoản cụ thể: *Quyền sở mang tên Vương Thị Chát sang tên Đặng Hồng Hải: thửa đất số 133(1) tờ bản đồ 31, tại xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, Hà Nội có sổ S 165852 vay được 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng) (Hợp đồng tín dụng số 008CN1225/HDTD-VIB).*

*Anh Sâm sử dụng: 1.700.000.000đ*

*Tiền đảo nợ món 1.000.000.000đ vay Ngân hàng Nam Á 37.500.000đ*

*Tổng anh Sâm sử dụng 1.735.000.000đ*

*Phần còn lại anh Hải sử dụng 3.765.000.000đ*

*Khi nào anh chị Sâm Chết trả hết tiền Hải thì Hải phải có trách nhiệm sang tên lại quyền sở trên.”*

Bản tổng hợp tiền vay chỉ có chữ ký của anh Hải, ông Sâm; không có chữ ký của bà Chất, chị Hương.

Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03638/2010/HĐCN ngày 17/12/2010 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm (Sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ số 03638), anh Hải đã thực hiện đăng ký sang tên chủ sử dụng trong GCNQSDĐ số S165852 tại VPĐKNĐ Hoàng Mai. Giữa bà Chất, anh Hải còn ký riêng “Hợp đồng mua bán Quyền sử dụng đất” trị giá 10.001.000.000đồng nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định và chỉ có chữ ký của bà Chất, anh Hải. Bản chất của hợp đồng này là để định giá tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng VIB với số tiền vay 7 tỷ đồng; không có việc bàn giao đất, tài sản trên đất và giao trả tiền giữa vợ chồng ông Sâm với vợ chồng ông Hải.

Anh Hưng, bà Phương đã nhận chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất là 01 phần thửa đất 133(1) của vợ chồng ông Sâm. Hai bên đã bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản bàn giao đất ngày 27/11/2007. Anh Hưng, bà Phương đã xây nhà cấp 4 trên diện tích hơn 35m<sup>2</sup> và xây lán sang 2,02m thửa 133(2) (Theo Biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 27/9/2019) để cho thuê từ năm 2009. Vợ chồng ông Sâm sau khi chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 133(1) cho anh Hưng, bà Phương thì cũng xây một nhà cấp 4 năm 2007 trên phần đất còn lại. Ông Sâm cũng khẳng định là có việc chuyển nhượng đất cho anh Hưng, bà Phương tại “Đơn yêu cầu độc lập ngày 21/3/2007”, “Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2018” và “Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 27/9/2019”.

Ngày 13/01/2011, vợ chồng ông Hải thế chấp QSDĐ thửa đất 133(1) theo HĐTC số 00092.11 để bảo đảm cho khoản tiền vay 7.000.000.000đồng. Ngân hàng VIB đã không tiến hành thẩm định đối với tài sản thế chấp nên đã không phát hiện hiện trạng sử dụng đất đã có sự thay đổi, điều này dẫn đến việc ký HĐTC số 00092.11 không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Hưng, bà Phương. Việc Ngân hàng VIB không thẩm định khiến anh Hưng, bà Phương không biết ông Hải nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 133(1) với vợ chồng ông Sâm và ký HĐTC số 00092.11. Việc vợ chồng ông Sâm ký HĐCNQSDĐ số 03638 với ông Hải là hợp đồng giả tạo nhằm vay vốn Ngân hàng chứ không phải nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Hải thế chấp tại Ngân hàng không phải là của vợ chồng anh Hải, nên việc vợ chồng ông Hải dùng quyền sử dụng đất này để thế chấp là trái quy định pháp luật.

Anh Hưng, bà Phương có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án :

- Tuyên hủy toàn bộ HĐCNQSDĐ thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải là vô hiệu.

- Tuyên HĐTC số 00092.11 vô hiệu và hủy HĐTC số 00092.11.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 35m<sup>2</sup> đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương có hiệu lực pháp luật.

*3.2. Ông Dương Văn Sâm đồng thời đại diện theo ủy quyền của anh Đức, chị Hạnh và chị Dung trình bày:*

Về diễn biến giao dịch chuyển 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với bà Phương, anh Hưng và chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đúng như trình bày của anh Hưng, bà Phương. Sau khi thanh toán và bàn giao đất xong, bà Phương đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất này cùng diện tích đất của bà Phương mua của anh Đức và sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày và yêu cầu độc lập của bà Phương, anh Hưng về việc yêu cầu công nhận giao dịch này có hiệu lực pháp luật.

Về việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00148.10 (*Sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ* số 00148.10) tại Phòng Công chứng Vạn Xuân ngày 25/01/2010; HĐCNQSDĐ số 03638 chuyển nhượng diện tích 90,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 133(1); GCNQSDĐ số S165852 giữa ông với ông Hải là không có thật. Ông khẳng định: ông Hải hỏi mượn GCNQSDĐ số S165852 trong thời gian 01 tháng nhằm mục đích vay vốn Ngân hàng để mua thửa đất gần nhà ông. Khi mượn đất bà Chát và bà Hương có lập giấy cam kết về việc cho mượn đất để vay ngân hàng bằng hình thức lập HĐCNQSDĐ. Sau đó, bà Chát có nói với ông về việc cho mượn đất và vợ chồng ông bà đã lập HĐCNQSDĐ cho ông Hải để vay tiền. Thực tế, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất và giao tiền.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo HĐTC số 00092.11 của nguyên đơn, ông Sâm không đồng ý vì thực chất không có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông Hải. Mà chỉ là việc cho mượn GCNQSDĐ số S165852 để vay vốn ngân hàng.

Ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông với anh Hưng và bà Phương.

- Tuyên các giao dịch chuyển nhượng đất thửa số 133(1) giữa vợ chồng ông với ông Hải là vô hiệu do giao dịch này là giả tạo. Khi cho mượn GCNQSDĐ số S165852, vợ chồng ông đã nói rõ là đã bán cho anh Hưng bà Phương một phần chỉ còn lại khoảng 50m<sup>2</sup>.

- Tuyên HĐTC số 00092.11 là vô hiệu và tuyên hủy HĐTC số 00092.11.

*3.3. Ông Nguyễn Văn Khiêm trình bày:* Ông là người thuê nhà cấp 4 của bà Phương. Khi thuê hai bên có ký hợp đồng và phụ lục. Ông xác định không liên quan gì đến vụ án đang tranh chấp. Mọi việc liên quan đến chấm dứt hợp đồng nếu phải di dời thì ông và bà Phương sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

*3.4. Ông Nguyễn Đình Thuận và bà Hoàng Thị Tươi thống nhất trình bày:* Vợ chồng ông bà thuê nhà của ông Sâm từ năm 2007. Từ khi thuê đến nay vợ chồng ông bà không sửa chữa gì. Ông bà xác định không có liên quan gì và xin vắng mặt

trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cam kết chấp hành mọi quyết định của cơ quan Nhà nước. Nếu có tranh chấp gì về hợp đồng thuê nhà thì sẽ tự giải quyết với nhau, nếu không giải quyết được thì khởi kiện vụ án khác. Mỗi tháng tiền thuê nhà ông bà trả cho ông Sâm là 8.000.000 đồng và Hợp đồng thuê nhà là không xác định thời hạn. Vào năm 2011 Ngân hàng có đến đo nhà hay không thì ông bà không biết.

**3.5. Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm trình bày:**

Công chứng viên đã thực hiện công chứng HĐCNQSDĐ số 03638 ngày 17/12/2010 giữa vợ chồng ông Sâm, bà Chát cho anh Hải theo đúng quy định luật công chứng. Các bên tham gia giao kết đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**3.6. Văn phòng công chứng Vạn Xuân trình bày:**

Công chứng viên đã thực hiện công chứng HĐCNQSDĐ số 00148.10 và HĐTC số 00092.11 ngày 13/01/2011 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

**\* Bản án sơ thẩm số 82/2019/DSST ngày 17/10/2019, TAND quận Long Biên, xử:**

*1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đối với đồng bị đơn Đặng Hồng Hải, Lê Thị Thúy Hương về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.*

.....  
*Buộc ông Đặng Hồng Hải, bà Lê Thị Thúy Hương phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) khoản tiền **19.740.657.570** đồng. ....*

*Kể từ ngày 24/9/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Hải và bà Hương có nghĩa vụ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của VIB theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.*

*2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) về việc đề nghị Tòa án tuyên trường hợp đồng bị đơn không thanh toán được khoản nợ **19.740.657.570** đồng thì VIB sẽ được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Cụ thể: không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội). Diện tích 90,1m<sup>2</sup> ..... Tài sản trên được ông Đặng Hồng Hải, bà Lê Thị Thúy Hương thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân thực hiện ngày 13/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai ngày 13/01/2011.*



3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn Sâm, ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương về việc yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và đồng bị đơn ông Đặng Hồng Hải và bà Lê Thị Thúy Hương, số công chứng 00092.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGGD ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội.

- Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và đồng bị đơn ông Đặng Hồng Hải và bà Lê Thị Thúy Hương, số công chứng 00092.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGGD ngày 13/01/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội bị vô hiệu toàn bộ. Tuyên hủy toàn bộ hợp đồng.

4/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn Sâm, ông Nguyễn Kim Hưng, bà Nguyễn Thị Phương về việc tuyên hủy toàn bộ giao dịch các giao dịch dân sự chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dương Văn Sâm, bà Vương Thị Chát (Chết) và vợ chồng ông Đặng Hồng Hải, bà Lê Thị Thúy Hương, đối tượng chuyển nhượng thửa đất số 133(1) tờ bản đồ số 31, diện tích 90,1m<sup>2</sup> tại xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh trì, thành phố Hà Nội cũ, nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Cụ thể tuyên bố vô hiệu và tuyên hủy toàn bộ đối với các giao dịch dân sự sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00148.10, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGGD ngày 25/1/2010 tại văn phòng công chứng Vạn Xuân giữa ông Dương Văn Sâm bà Vương Thị Chát và bà Lê Thị Thúy Hương bị vô hiệu toàn bộ và tuyên hủy toàn bộ hợp đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03638/2010/HĐCN quyển số 31/ TP/CC-SCC/HĐGGD ngày 17/12/2010 tại Văn Phòng công chứng Hoàn Kiếm giữa ông Dương Văn Sâm bà Vương Thị Chát và ông Đặng Hồng Hải bị vô hiệu toàn bộ và tuyên hủy toàn bộ hợp đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90,1m<sup>2</sup> thửa đất số 131-1 tờ bản đồ số 31 phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, TP.Hà Nội văn bản đánh máy không ngày tháng năm lập giữa bà Lê Thị Thúy Hương và bà Vương Thị Chát bị vô hiệu toàn bộ và tuyên hủy toàn bộ hợp đồng.

5/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương đối với việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng một phần thửa đất số 133 (1) tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai có diện tích đất là 35,7m<sup>2</sup> đất giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn Sâm, bà Vương Thị Chát và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương.

Ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích 35,7m<sup>2</sup> đất và được toàn quyền sở hữu tài sản trên 35,7m<sup>2</sup> đất là một phần căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 32,5m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 133 (1) tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, diện tích đất có kích thước và giới hạn bởi các điểm 5, 6, 9, 10 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1163-

*ĐCTL/2019/HSKT ngày 19/8/2019, nhà ký hiệu G1 diện tích 32.5m<sup>2</sup> (Có sơ đồ kèm theo).*

*6/ Xử lý hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu:*

*- Buộc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) phải tiến hành thủ tục pháp lý để hoàn trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSĐĐ/2135-H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003. Chuyển nhượng cho ông Đặng Hồng Hải ngày 04/01/2011.*

*- Buộc ông Đặng Hồng Hải phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSĐĐ/2135-H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003. Chuyển nhượng cho ông Đặng Hồng Hải ngày 04/01/2011 cho ông Dương Văn Sâm.*

*- Trường hợp Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB), ông Đặng Hồng Hải thực hiện việc bàn giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSĐĐ/2135-H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho ông Dương Văn Sâm, ông Dương Văn Sâm và các đồng thừa kế hợp pháp của bà Vương Thị Chát (Chết) được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa đăng ký biến động, xóa đăng ký thế chấp và điều chỉnh lại phần đăng ký biến động để trở thành các chủ sử dụng hợp pháp đối với một phần thửa đất số 133 (1), diện tích là 54,4m<sup>2</sup> ..... Ông Dương Văn Sâm và các đồng thừa kế hợp pháp phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 131-1 tờ bản đồ số 31 phường Vĩnh Hưng quận Hoàng Mai, TP.Hà Nội có diện tích đất là 35,7m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương.....*

*- Trường hợp Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam hoặc ông Đặng Hồng Hải không thực hiện việc bàn giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSĐĐ/2135-H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho ông Dương Văn Sâm, ông Dương Văn Sâm được quyền cùng các đồng thừa kế hợp pháp của bà Vương Thị Chát (Chết) tự mình liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa đăng ký biến động, xóa đăng ký thế chấp đồng thời xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 133 (1), diện tích là 54,4m<sup>2</sup> .....trên đất có diện tích nhà ký hiệu G1 diện tích 48.9m<sup>2</sup>.*

*- Trường hợp Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và ông Đặng Hồng Hải không thực hiện việc bàn giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSĐĐ/2135-H do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho ông Dương Văn Sâm hoặc ông Dương Văn Sâm và các đồng thừa kế không thực hiện việc tiến hành làm thủ tục sang tên diện tích đã chuyển nhượng 35,7m<sup>2</sup>, thì ông Nguyễn Kim Hưng và bà Nguyễn Thị Phương được quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất một phần thửa đất số 133 (1) tờ bản đồ số 31, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có diện tích đất là 35,7m<sup>2</sup> đất..... Trên đất có phần nhà ký hiệu G1 diện tích là 32.5m<sup>2</sup>.*

*Do các bên đều có lỗi dẫn tới các hợp đồng nêu trên bị tuyên bố vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; về nghĩa vụ chịu án phí; quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

**\* Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm.**

- *Nguyên đơn Ngân hàng VIB kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải và HĐTC số 00092.11 ngày 13/01/2011 là đúng quy định pháp luật. Trường hợp vợ chồng ông Hải không thực hiện hoặc không thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp, tất cả những người đang sinh sống tại nhà đất là tài sản thế chấp phải di chuyển đi chỗ khác để đảm bảo thi hành án.

- *Bị đơn anh Hải, chị Hương kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy án toàn bộ bản án sơ thẩm. Vì cấp sơ thẩm vừa vi phạm tố tụng vừa sai về nội dung.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Luật sư Hiếu bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn trình bày luận cứ:* Giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo đã trình bày trong đơn kháng cáo và các văn bản trình bày bổ sung nộp tại cấp phúc thẩm. Xác định:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng; Việc thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập không đúng trình tự tố tụng dân sự. Ngân hàng VIB vừa là nguyên đơn, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do hiện trạng thửa đất 133(1) có tài sản trên đất là nhà mà chủ sở hữu không đồng thời là chủ sử dụng đất thế chấp. Không chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra xem xét hành vi bán cùng một thửa đất cho 02 người khác nhau của vợ chồng ông Sâm.

Về nội dung có nhiều vi phạm không đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

+ Áp dụng cách tính lãi không đúng quy định pháp luật; Bị đơn đã ủy quyền Ngân hàng VIB bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng không thực hiện, không thông báo cho bị đơn biết dẫn đến khoản lãi phát sinh kể từ thời điểm ký HĐTD và sau khi ký Hợp đồng ủy quyền. Nếu Ngân hàng VIB xử lý bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bị đơn còn được thanh toán thêm tiền chứ không phải chịu khoản nợ lớn như Ngân hàng VIB tính.

+ Cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương là không đúng quy định pháp luật. Vì giao dịch này không đúng về hình thức và có nhiều nội dung mâu thuẫn, số liệu không thống nhất, đất giao dịch chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng.

+ HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải được thực hiện theo quy định pháp luật. Sau đó vợ chồng anh Hải-chị Hương đã thế chấp tại Ngân hàng VIB theo HĐTC số 00092.11 đúng quy định pháp luật nhưng lại bị tuyên là vô hiệu và không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; không giải thích cho đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là trái với hướng dẫn của TAND tối cao.

Với những sai sót trên của cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Ông Dũng đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Nhất trí toàn bộ tranh luận của luật sư Hiếu. Bổ sung thêm: Việc cấp sơ thẩm chấp nhận khoản lãi suất phát sinh như Ngân hàng VIB đã tính là không đúng. Ngân hàng VIB áp dụng mức lãi quá hạn 150% không rõ ràng; HĐTD số 008 chưa kết thúc, Bộ luật dân sự năm 2015 (*Sau đây viết tắt là: BLDS 2015*) đã có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm áp dụng áp dụng Điều 688 và khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với bà Phương. Nhưng không áp dụng Điều 468 BLDS 2015 để tính lãi suất cho bị đơn mà lại áp dụng Luật tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2005 (*Sau đây viết tắt là: BLDS 2005*) để tính lãi suất là mâu thuẫn, không công bằng với bị đơn. Mặt khác kể từ khi bị đơn ủy quyền cho Ngân hàng VIB xử lý bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bị đơn không phải chịu lãi, thậm chí tại thời điểm ủy quyền giá trị tài sản còn lớn hơn số tiền bị đơn nợ, bị đơn còn được thanh toán lại khoản tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp. Ngân hàng VIB không thực hiện bán tài sản thế chấp là vi phạm khoản 1 Điều 134; khoản 1 Điều 565 nên phải bồi thường cho bị đơn theo quy định tại khoản 6 Điều 565 BLDS 2015 vì gây thiệt hại cho bị đơn. Lẽ ra bị đơn còn được thanh toán thêm tiền chứ không phải chịu khoản nợ như Ngân hàng VIB tạm tính. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phát biểu tranh luận:* Giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo và các văn bản bổ sung. Xác định việc Ngân hàng VIB tính và giao nộp các bảng kê chi tiết về khoản nợ của vợ chồng ông Hải được cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Việc bị đơn cho rằng bị đơn đã ủy quyền cho Ngân hàng VIB xử lý bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bị đơn không phải chịu lãi. Ngân hàng VIB không thực hiện bán tài sản thế chấp và phải bồi thường cho bị đơn là không có căn cứ. Vì bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (*Sau đây viết tắt là: VIBAMC*) bán tài sản; các bên thỏa thuận (*15 ngày*) bị đơn phải giao tài sản thế chấp cho VIBAMC nhưng không giao tài sản thế chấp nên việc bán tài sản thế chấp không thực hiện được.

Cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương là không đúng quy định pháp luật. Vì giao dịch này không đúng về hình thức và có nhiều nội dung mâu thuẫn, số liệu không thống nhất, đất giao dịch chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chưa được giải chấp.

Nhất trí với bị đơn xác định: Cấp sơ thẩm tuyên HĐCNQSĐĐ giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải và HĐTC số 00092.11 vô hiệu là không đúng pháp luật. Gây thiệt hại cho nguyên đơn, bị đơn. Khẳng định Ngân hàng VIB đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp phù hợp với quy định về nghiệp vụ ngân hàng.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà

Phương là vô hiệu. Tuyên HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải và HĐTC số 00092.11 là đúng quy định pháp luật và có hiệu lực thi hành. Nếu vợ chồng ông Hải không thực hiện hoặc không thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp, những người đang sinh sống tại nhà đất thế chấp phải di chuyển đi chỗ khác để đảm bảo thi hành án.

*Ông Việt đại diện theo ủy quyền của bà Phương và anh Hưng trình bày ý kiến tranh luận:* Thừa nhận bà Phương và anh Hưng không kháng cáo; giữ nguyên yêu cầu độc lập và các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phương và anh Hưng. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương là đúng quy định pháp luật. Nếu ông Sâm hoặc các bên liên quan đề nghị xác định giao dịch này là vô hiệu thì buộc họ phải chịu trách nhiệm về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, xác định họ có lỗi phải nhiệm bồi thường cho anh Hưng và bà Phương theo quy định pháp luật;

Xác định các HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải là vô hiệu. HĐTC số 00092.11 không có hiệu lực pháp luật vì Ngân hàng VIB không tiến hành thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp. Văn bản báo cáo thẩm định ngày 12/01/2010 là bất hợp pháp không có căn cứ xác định tài sản của ông Hải có diện tích 90,1m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ mà chỉ là biên bản định giá, không phải biên bản thẩm định. Trên đất có nhà của ông Sâm và nhà của anh Hưng, bà Phương nhưng họ đều không biết và không có ý kiến hoặc ký vào biên bản này.

*Ông Sâm phát biểu quan điểm tranh luận:* Xác định vợ ông là bà Chát đã chết ngày 29/6/2012; ông và bà Chát 03 người con đẻ là anh Đức, chị Hạnh, chị Dung. Xác định ông và 03 người con đẻ của bà Chát là anh Đức, chị Hạnh, chị Dung là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Chát, ngoài ra không có ai khác. Ông là đại diện theo ủy quyền của các con ông (*anh Đức, chị Hạnh, chị Dung*) giữ nguyên yêu cầu độc lập và các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Ông và các con ông không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông xác định: Việc ông giao dịch chuyển nhượng 35 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) cho bà Phương, anh Hưng đúng như ông Việt đã trình bày; vợ chồng ông đã nhận 800.000.000đồng của bà Phương và giao đất cho bà Phương nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật vì khi giao dịch vợ chồng ông đang thế chấp toàn bộ thửa đất số 133(1) và GCNQSDĐ số S165852 tại Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam.

Ông không chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 133(1) cho ông Hải mà chỉ cho ông Hải mượn GCNQSDĐ số S165852 để thế chấp vay tiền của Ngân hàng VIB ; Vợ chồng ông đã ký các HĐCNQSQSDĐ chuyển nhượng thửa đất số 133(1) với ông Hải tại Văn phòng công chứng và giao GCNQSDĐ số S165852 cho ông Hải nhưng đó chỉ là Hợp đồng là giả cách; không có việc bàn giao đất, ông không hề nhận khoản tiền nào của ông Hải. Hiện trên đất có phần nhà của ông và phần nhà của bà Phương, anh Hưng như Tòa án sơ thẩm đã xem xét thẩm định. Khi Ngân hàng VIB giao dịch thế

chấp không thẩm định đúng quy định pháp luật nên không biết trên đất có nhà của vợ chồng ông và nhà của bà Phương, anh Hưng.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đối đáp thêm.* Trong HĐTC số 00092.11 ông Hải đã thế chấp QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa, không gửi văn bản bổ sung ý kiến với Tòa cấp phúc thẩm.*

**Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án**

**\* Kiểm sát viện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:**

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- **Về nội dung:** Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DSST các ngày 15 và 17/10/2019 của TAND quận Long Biên theo hướng:

- Bị đơn Đặng Hồng Hải, Lê Thị Thúy Hương phải trả nợ Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng như án sơ thẩm đã tuyên.

- Chấp nhận 01 phần kháng cáo của Ngân hàng VIB nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng VIB, đề nghị Tòa án tuyên với Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể tài sản là: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VIB đối với tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất 54,4m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là nhà cấp bốn của ông Sâm có diện tích 48,9m<sup>2</sup>; Gia đình ông Sâm và những người đang sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp phải di chuyển đi chỗ khác để đảm bảo thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VIB đối với quyền sử dụng đất 35,7m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là nhà cấp bốn của bà Phương và anh Hưng đang quản lý do Ngân hàng cho vay không thẩm định kỹ.

- Giữ nguyên các quyết định khác của án sơ thẩm.

***Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.***

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

- Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

- Một số đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ.

#### **[2]. Về nội dung**

##### ***2.1. Xét kháng cáo của bị đơn anh Hải, chị Hương;***

##### ***2.1.1. Xét kháng cáo về tố tụng:***

- Cấp sơ thẩm khi xem xét yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải thì phải xem xét để công nhận hoặc không công nhận tất cả các tài liệu, văn bản liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công nhận hay tuyên hủy các tài liệu, văn bản liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã yêu cầu người có yêu cầu độc lập nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật nên bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không có cơ sở.

- Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu xác định HĐTC số 00092.11 có hiệu lực pháp luật và buộc bên thế chấp phải thực hiện theo đúng HĐTC số 00092.11 nên Ngân hàng VIB chỉ có tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn; không phải vừa là nguyên đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Căn cứ “Biên bản phiên tòa ngày 15/10/2019” thì tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Hải là ông Dũng mới xuất trình đơn đề nghị Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án đề ngày 15/10/2019 của ông Hải lý do ông Hải đã gửi đơn tố cáo tội phạm đối với ông Sâm đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an Thành phố Hà Nội. Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cho đến trước ngày 07/8/2019 Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn không có yêu cầu này. Chưa có căn cứ xác định Cơ quan công an đã nhận đơn tố cáo tội phạm. Chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền khởi tố vụ án, khởi tố bị can. Cấp sơ thẩm xét thấy các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập, xác minh đủ để xem xét, giải quyết vụ án nên không chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ của bị đơn là đúng quy định pháp luật.

*2.1.2. Xét kháng cáo về việc áp dụng lãi suất, cách tính lãi suất và Quyết định nghĩa vụ trả nợ không đúng.* Hội đồng xét xử thấy:

Các đương sự đều thừa nhận HĐTD số 008 ngày 15/01/2011 do các bên tự nguyện ký đúng quy định pháp luật, đã được thực hiện và hiện đang có hiệu lực pháp luật thi hành. Tại HĐTD số 008, Khế ước nhận nợ số 1225 ngày 15/01/2011 các bên thỏa thuận về lãi suất cụ thể là: *lãi suất vay 19,8%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng + biên độ lãi suất tối thiểu 5,8%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.* Các bên còn thỏa thuận: Bên vay phải trả nợ theo 120 chu kỳ, mỗi chu kỳ là 58.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh vào ngày mùng 05 hàng tháng. Nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả theo chu kỳ thì bị xác định nợ quá hạn. Thực tế các bên đều thừa nhận kể từ ngày 05/01/2013, vợ chồng ông Hải không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng VIB chuyển khoản nợ của vợ chồng ông Hải thành khoản nợ quá hạn và đã thông báo bằng văn bản cho vợ chồng ông Hải. Căn cứ bảng thống kê chi tiết về khoản nợ, khoản nợ quá hạn và nghĩa vụ trả nợ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp. Cấp sơ thẩm chấp yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả toàn bộ số gốc còn nợ và lãi khoản phát sinh của HĐTD số 008, tạm tính đến 23/9/2019 là **19.740.657.570** đồng là phù hợp với quy định tại các Điều: 290, 471 BLDS 2005; các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP

ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Việc luật sư, người đại diện theo yêu cầu của bị đơn đề nghị xác định quy định tại BLDS năm 2015 để tính lãi suất cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Vì theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP quy định:

Điều 7: “2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất”;

Điều 8..... “1. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau:

a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả.

b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

...3. Thời gian chậm trả tiền nợ gốc bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.”

Điều 12. .... “2. Hợp đồng vay tài sản vừa có thỏa thuận phạt vi phạm, vừa có thỏa thuận lãi trên nợ gốc quá hạn hoặc hình thức khác áp dụng đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án căn cứ quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất để xem xét, quyết định xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn theo nguyên tắc hướng dẫn tại khoản 1 Điều này”.

Điều 13..... “2. Mức lãi suất hai bên thỏa thuận” hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn”.

Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc buộc bị đơn phải trả nợ lãi kể từ khi ký “Hợp đồng ủy quyền” ủy quyền cho VIBAMC bán tài sản thế chấp để trả nợ và Ngân hàng phải bồi thường do không thực hiện theo ủy quyền. Hội đồng xét xử thấy: Việc bị đơn ủy quyền cho VIBAMC bán tài sản đã thế chấp để trả nợ trên cơ sở “Biên bản làm việc ngày 16/5/2013” giữa Ngân hàng VIB và bị đơn, hai bên đã thỏa thuận “...trường hợp ngân hàng nhận tài sản đảm bảo, ngân hàng yêu cầu ông Hải bà Hương giao tài sản đang cho bên thứ ba thuê, thời hạn ngân hàng yêu cầu ông bà bàn giao tài sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 16/5/2013”. Nhưng bị đơn không thực hiện việc bàn giao tài sản đã thế chấp theo thỏa thuận. Thực tế: Ông Nguyễn Đình Thuận, bà Hoàng Thị Tươi là những người đang thuê nhà trên thửa đất 133(1), họ đều khẳng



định họ vẫn đang thuê nhà từ ông Sâm từ năm 2007; ông Nguyễn Văn Khiêm khai ông thuê nhà cấp 4 của bà Phương trên diện tích 107m<sup>2</sup> từ năm 2009 có 01 phần diện tích nhà nằm trên thửa đất số 133(1). Như vậy đủ căn cứ xác định bị đơn đã không đáp ứng được việc bàn giao lại mặt bằng cho VIBAMC nên VIBAMC không thực hiện được nội dung ủy quyền. Trong HĐTD số 008 và HĐTC số 00092.11 không có điều khoản nào thỏa thuận: Khi bên thế chấp ủy quyền cho Ngân hàng hoặc VIBAMC bán tài sản thế chấp thì bên vay không phải trả lãi suất hoặc được giảm lãi suất. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

*2.1.3. Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chấp nhận hiệu lực của HĐTC số 00092.11. Hội đồng xét xử thấy:*

*2.1.3.1. Đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hải:*

Căn cứ lời khai của các đương sự; GCNQSDĐ số S 165852; tài liệu do Cơ quan có thẩm quyền cung cấp; tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập có đủ căn cứ xác định:

HĐCNQSDĐ số 00148.10 ngày 25/01/2010 về việc vợ chồng ông Sâm-bà Chát chuyển nhượng 90,1m<sup>2</sup> đất thửa đất 133(1), GCNQSDĐ số S 165852 cho bà Lê Thị Thúy Hương nhưng không có căn cứ xác định bà Hương đã được giao đất và GCNQSDĐ số S 165852 theo quy định tại khoản 2 Điều 699 BLDS 2005; bà Hương không tiến hành đăng ký kê khai và không được Cơ quan có thẩm quyền xác định là chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 701 BLDS 2005. Do vậy HĐCNQSDĐ số 00148.1 ngày 25/01/2010 chưa phát sinh hiệu lực pháp luật; vợ chồng ông Sâm-bà Chát với bà Hương không có tranh chấp. Sau đó vợ chồng ông Sâm lại tiếp tục giao dịch chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hải (*là chồng bà Hương*) theo văn bản đánh máy không ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực, được xác định là “Đề nghị giao kết Hợp đồng” theo quy định tại Điều 390 BLDS 2005, các bên không phát sinh tranh chấp. Sau đó các bên đã tiến hành ký HĐCNQSDĐ số 03638/2010/HĐCN ngày 17/12/2010 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm. HĐCNQSDĐ số 03638 tuân thủ quy định về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều: 388, 401, 697 BLDS 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Bên chuyển nhượng đã “*Giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng*” là GCNQSDĐ số S165852 cho ông Hải đúng quy định tại khoản 2 Điều 699 BLDS 2005; ông Hải đăng ký kê khai và được VPĐKNĐ Hoàng Mai chính là chủ sử dụng đất theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 701 BLDS 2005 “*..2. Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Việc ông Sâm cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ vì “*Giấy biên nhận tiền*” ngày 15/01/2020 tại Ngân hàng VIB-chi nhánh Hoàn Kiếm thể hiện: Bên bán nhà là bà Chát đã nhận 7.000.000.000 (*bảy tỷ*) đồng từ bên mua nhà là ông Hải. Do vậy việc cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90,1m<sup>2</sup> đất thửa đất 133(1), GCNQSDĐ số S 165852 đất giữa vợ chồng ông Sâm-bà Chát với ông Hải là không

đúng quy định pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn: Công nhận việc vợ chồng ông Sâm-bà Chất chuyển nhượng 90,1m<sup>2</sup> đất thửa đất 133(1), GCNQSDĐ số S 165852 cho ông Hải theo HĐCNQSDĐ số 03638 là đúng quy định pháp luật và có hiệu lực thi hành.

*2.1.3.2. Đối với giao dịch chuyển nhượng một phần thửa đất 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với bà Phương, anh Hưng:*

Ngày 12/02/2007 và ngày 16/3/2007 vợ chồng ông Sâm lập văn bản là “Giấy Biên nhận” có nội dung: Vợ chồng ông Sâm chuyển nhượng cho anh Hưng, bà Phương 49,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) với giá 1.237.000.000đồng; ngày 12/02/2007 anh Hưng, bà Phương đã đặt cọc 200.000.000đồng; ngày 16/3/2007 trả tiếp 500.000.000đồng. Tiếp theo ngày 06/10/2007 và ngày ngày 27/11/2007, vợ chồng ông Sâm bà với anh Hưng, bà Phương lại lập tiếp “Biên bản bàn giao đất” với nội dung: Các bên thống nhất vợ chồng ông Sâm chuyển nhượng cho anh Hưng, bà Phương 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) với giá 875.000.000đồng, cùng ngày 27/11/2007 trả tiếp 100.000.000 đồng. Còn lại 75.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên trước ngày 01/6/2008 thì sẽ thanh toán; nếu sau ngày 01/6/2008 chưa hoàn thiện thủ tục thì không phải thanh toán số tiền này. Tuy nhiên: Các văn bản là “Giấy Biên nhận”, “Biên bản bàn giao đất” không tuân thủ quy định về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều: 388,401,697 BLDS 2005; không có Công chứng hoặc chứng hoặc chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền theo Điều 127 Luật đất đai năm 2003 “...*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất...*”

Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

**Điều 122.:** “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

....

*2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.*”

**Điều 124.:** .. “2. *Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó*”.

**Điều 127:** “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.*”.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Sâm đã thừa nhận tại phiên tòa “...đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 133(1) và GCNQSDĐ số S165852 tại Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam”. Như vậy vợ chồng ông Sâm không có các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để giao cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm khoản 2 Điều 699 BLDS 2005 quy định về nghĩa vụ “..2. *Giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng*”. Bên nhận chuyển nhượng chưa đăng ký, kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm

khoản 2 Điều 701 BLDS 2005: “..2. *Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Việc anh Hưng, bà Phương và người đại diện theo ủy quyền đề nghị áp dụng điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao để công nhận Giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương theo các văn bản “Giấy Biên nhận”, “Biên bản bàn giao đất” có hiệu lực pháp luật không có căn cứ. Vì: Ngoài vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Giao dịch này còn vi phạm về nội dung - Người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng do tại thời điểm chuyển nhượng đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam. Cụ thể: Căn cứ các lời khai của các đương sự và GCNQSDĐ số S165852. Xác định được: Ngày 16/5/2010, VPĐKNĐ Hoàng Mai đã xác nhận thửa đất số 133(1) được đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam ngày 10/5/2007 cho đến ngày 21/7/2008 mới được giải chấp. Như vậy: Hai “Biên bản bàn giao đất” ngày 06/10/2007 và ngày 27/11/2007, thì toàn bộ thửa đất số 133(1) và GCNQSDĐ số S165852 đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn từ ngày 10/5/2007 do vậy hành vi bàn giao tài sản đang thế chấp và chuyển nhượng tài sản đang thế chấp, không có ý kiến của bên nhận thế chấp là trái pháp luật.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật và nhận định trên. Đủ căn cứ xác định: Giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương bằng các văn bản “Giấy Biên nhận”, “Biên bản bàn giao đất” là vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Phương, anh Hưng đề nghị: Trường hợp giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 137 BLDS 2005, hậu quả của Hợp đồng vô hiệu được giải quyết như sau:

Các đương sự đều thừa nhận: Anh Hưng và bà Phương nhận chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) với giá 875.000.000đồng của vợ chồng ông Sâm; đã trả 800.000.000đồng. Giao dịch chuyển nhượng này bị xác định là vô hiệu nên vợ chồng ông Sâm phải trả lại cho anh Hưng và bà Phương 800.000.000đồng đã nhận, vợ chồng ông Sâm đã tự chuyển nhượng diện tích 35m<sup>2</sup> đất cho ông Hải (*đã được xác định trên*) nên anh Hưng và bà Phương không có căn cứ hoàn trả.

Về xác định thiệt hại: Căn cứ Biên bản định giá của cấp sơ thẩm, xác định: 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giá trị QSDĐ là: 35m<sup>2</sup> đất x 65.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.275.000.000đồng. Do vậy xác định thiệt hại là 2.275.000.000đồng - 875.000.000 đồng = 1.400.000.000đồng.

Xác định lỗi. Anh Hưng và bà Phương khi nhận chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) biết rõ quy định về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (như việc anh và bà đã thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đức thửa đất số 133(2) đã được sang tên chủ sử dụng đúng quy định pháp luật). Nhưng cùng thời điểm bà và anh lại thực hiện giao dịch “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Sâm (bố mẹ đẻ anh Đức) bằng “Giấy Biên nhận”, “Biên bản bàn giao đất”, không kê khai và đăng ký với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông Sâm biết rõ quy định về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng không thực hiện đúng. Do đó các bên có lỗi tương đương như nhau, thiệt hại của giao dịch xác định là 1.400.000.000đồng thì mỗi bên phải chịu là 50%. Cụ thể:

Vợ chồng ông Sâm phải bồi thường trả anh Hưng và bà Phương 50% lỗi tương ứng  $50\% \times 1.400.000.000 \text{ đồng} = 700.000.000\text{đồng}$ . Do bà Chát đã chết không để lại di chúc, bà Chát có chồng là ông Sâm, có 03 con chung là anh Đức, chị Hạnh, chị Nhung. Nên ông Sâm phải có nghĩa vụ hoàn trả 1/2 nghĩa vụ của mình và cùng anh Đức, chị Hạnh, chị Nhung kế thừa nghĩa vụ của bà Chát. Theo đó: Riêng ông Sâm phải trả anh Hưng, bà Phương phần nghĩa vụ của mình là  $[(1/2 (800.00.000 \text{ đồng đã nhận} = 400.000.000\text{đồng}) + 1/2 (\text{thiệt hại của hợp đồng } 700.000.000 \text{ đồng} = 350.000.000\text{đồng})] = 750.000.000\text{đồng}$ ; ông Sâm, anh Đức, chị Hạnh, chị Nhung cùng liên đới kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Chát phải trả là  $[(1/2 (800.00.000 \text{ đồng đã nhận} = 400.000.000\text{đồng}) + 1/2 (\text{thiệt hại của hợp đồng } 700.000.000 \text{ đồng} = 350.000.000\text{đồng})] = 750.000.000\text{đồng} / 4 \text{ người}$ , tương ứng mỗi người phải trả anh Hưng, bà Phương 187.500.000đồng. Anh Hưng, bà Phương phải tự chịu 1/2 thiệt hại của giao dịch vô hiệu là 700.000.000đồng; tương ứng mỗi người là 350.000.000đồng.

Đối với diện tích nhà mà anh Hưng, bà Phương đã xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu nay thuộc diện tích đất đã thế chấp theo HĐTC số 00092.11 thì bà Phương và anh Hưng được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 325 BLDS2015. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì được thực hiện khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

#### 2.1.3.3. Đối với HĐTC số 00092.11:

HĐTC số 00092.11 đã được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện; thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục theo quy định tại các Điều: 342, 343 và 715 BLDS 2005; Khoản 7 điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Khi vợ chồng ông Hải giao dịch ký HĐTC số 00092.11 với Ngân hàng VIB thì ông Hải đã được VPĐKNĐ quận Hoàng Mai đánh chính (công nhận) là chủ sử dụng thửa đất 133(1), tờ bản đồ 31, diện tích 90,1m<sup>2</sup> tại GCNQSDĐ số S 165852 ngày 04/01/2011. Kể từ ngày 04/01/2011 cho đến suốt quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào khiếu nại hoặc đề nghị hủy việc đánh chính chủ sử dụng đất là ông

Đăng Hồng Hải tại GCNQSDĐ số S 165852. Do đó Ngân hàng VIB không thể biết tài sản thế chấp có nguồn gốc từ bà Chất chuyển nhượng “giả cách” bởi nó đã được “*Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*” là VPĐKNĐ quận Hoàng Mai xác nhận ông Hải là chủ sử dụng. Theo quy định tại Điều 138 BLDS 2005 và Điều 133 BLDS 2015 thì quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ và chấp nhận. Tài sản thế chấp; xử lý tài sản thế chấp; quyền nghĩa vụ của các bên và các thỏa thuận khác về tính pháp lý của tài sản thế chấp đã được xác định cụ thể tại các Điều 2,4,5,6,7 của HĐTC số 00092.11. Bị đơn cho đến nay vẫn xác định các bên ký HĐTC số 00092.11 là đúng và cũng nhất trí bàn giao tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Có đủ căn cứ xác định: HĐTC số 00092.11 ngày 13/01/2011 có hiệu lực pháp luật, có giá trị thi hành.

Tuy nhiên: Căn cứ lời khai của ông Sâm, bà Phương, anh Hưng và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do cấp sơ thẩm tiến hành xác định được: Hiện trạng nhà đất tại thửa đất 133(1) thì trên đất có 02 ngôi nhà cấp 4. Trong đó có 48,9m<sup>2</sup> nhà (*là một phần thuộc nhà ngôi nhà cấp 4 diện tích 87,9m<sup>2</sup> của ông Sâm nằm trên thửa 133(1)- phần diện tích 39m<sup>2</sup> còn lại nằm trên thửa đất 133 của ông Sâm*) và 35,7m<sup>2</sup> nhà (*thuộc nhà cấp 4 diện tích 102,7m<sup>2</sup> của anh Hưng, bà Phương nằm trên thửa đất 133(1)- phần diện tích 66,8m<sup>2</sup> còn lại nằm trên thửa đất 133(2) của bà Phương, anh Hưng*).

Do Điều 1 của HĐCNQSDĐ số 03638 ngày 17/12/2010 được xác định có hiệu lực như đã nhận định trên chỉ miêu tả “*Toàn bộ quyền sử dụng đất*” không miêu tả nhà. Vì vậy diện tích 48,9m<sup>2</sup> nhà cấp 4 của ông Sâm và 35,7m<sup>2</sup> nhà của anh Hưng, bà Phương có trước HĐCNQSDĐ số 03638 không thuộc đối tượng chuyển nhượng nên vẫn thuộc quyền sở hữu tài sản của họ.

Mặc dù: Tại khoản 2 Điều 2 HĐTC số 00092.11 ngày 13/01/2011, các bên thỏa thuận: “*Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp cũng đều thuộc hợp đồng thế chấp này*”. Nhưng “Biên bản định giá tài sản đảm bảo tiền vay” ngày 13/12/2010 và “Bảng cung cấp thông tin giá thị trường” (BL305-307) thể hiện trên đất có ngôi nhà xây 01 tầng không xác định tài sản là của ai; không phù hợp với thực tế tài sản thế chấp và GCNQSDĐ số S 165852 không ghi nhận tài sản trên đất. Do vậy không có căn cứ xác định diện tích 48,9m<sup>2</sup> thuộc nhà ngôi nhà cấp 4 của ông Sâm nằm trên thửa 133(1) và diện tích 35,7m<sup>2</sup> thuộc nhà cấp 4 của anh Hưng, bà Phương nằm trên thửa đất 133(1) thuộc tài sản thế chấp. Việc Ngân hàng VIB khi thẩm định tài sản thế chấp không thực hiện đúng trình tự thủ tục; không mô tả đúng tài sản thế chấp, không biết “*người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*” nên việc xử lý tài sản thế chấp trên đất không phải của người có quyền sử dụng đất đã thế chấp phải tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 325 BLDS2015 “*trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp*”

*trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Do đó anh Hưng, bà Phương và ông Sâm được tiếp tục sử dụng phần nhà thuộc quyền sở hữu của mình trên đất đã thế chấp. Khi xử lý tài sản thế chấp thì được thực hiện theo khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008: “Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã kê biên thuộc sở hữu của người khác thì xử lý như sau: a) Đối với tài sản có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thỏa thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thỏa thuận được thì Chấp hành viên xử lý tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án và người có tài sản gắn liền với đất”*

Do vậy yêu cầu xử lý khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo thỏa thuận tại HĐTC số 00092.11 mà các bên đã ký kết và theo quy định của Bộ luật dân sự; Luật thi hành án dân sự.

## **2.2. Xét kháng cáo của nguyên đơn.**

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không công nhận và tuyên giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương vô hiệu; đề nghị cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải và HĐTC số 00092.11 có hiệu lực pháp luật. Các nội dung kháng cáo này đã được Hội đồng xét xử nhận định tại các điểm 2.1.3.1; 2.1.3.2 và 2.1.3.3 nêu trên. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc tất cả những người đang cư trú tại nhà đất đã thế chấp phải di dời để bàn giao tài sản đã thế chấp và buộc bên vay phải tiếp tục trả số tiền nợ còn thiếu nếu số tiền bán tài sản thế chấp chưa đủ trả khoản nợ. Nội dung này đã được các bên thỏa thuận tại: Điều 5 HĐTD số 008 ngày 15/01/2011; khoản 3 Điều 5 HĐTC số 00092.11 và các quy định khác của pháp luật; thậm chí trong quá trình thi hành án các bên còn có quyền thỏa thuận thi hành án nên nội dung yêu cầu này của nguyên đơn là không cần thiết. Hội đồng xét xử chỉ tuyên bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nếu không thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo điểm 2.1.2 và tiểu mục 2.1.3.3 khoản 2.1 phần nhận định của Tòa án về nội dung nêu trên.

## **2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử:**

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải và HĐTC số 00092.11 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Đối với quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Quyết định của cấp sơ thẩm về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng 35m<sup>2</sup> đất

thuộc thửa đất số 133(1) giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 17/10/2019.

**[3] Án phí:** Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Giữ nguyên phần bản án sơ thẩm quyết định: Ngân hàng VIB không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Buộc vợ chồng ông Hải, bà Hương phải liên đới chịu 127.740.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Sâm sinh ngày 20/4/1960. Tại thời điểm xét xử phúc thẩm đã trên 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự. Được hoàn lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005112 ngày 30/3/2017 tại Chi cục THADS quận Long Biên.

- Anh Đức, chị Hạnh, chị Nhung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền phải trả anh Hưng, bà Phương; tương ứng mỗi người phải chịu là  $5\% \times 187.500.000\text{đồng} = 9.375.000\text{đồng}$ .

- Bà Phương, anh Hưng mỗi người phải chịu 900.000 đồng án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với 03 yêu cầu độc lập đề nghị: Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Sâm với anh Hưng, bà Phương; tuyên hủy HĐTC số 00092.11; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Sâm với ông Hải không được chấp nhận. Đồng thời bà Phương, anh Hưng phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu buộc vợ chồng ông Sâm phải bồi thường toàn thiệt hại hợp đồng vô hiệu nhưng chỉ được chấp nhận bồi thường 50% thiệt hại. Cụ thể: Theo điểm b khoản 3 Điều 27 Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì anh Hưng, bà Phương phải chịu là  $(5\% \times 350.000.000\text{ đồng}) = 17.500.000\text{ đồng}$ . Tổng hai khoản án phí sơ thẩm mà anh Hưng, bà Phương mỗi người phải chịu là 18.400.000đồng. Được đối trừ với 29.050.000đồng tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0005465 ngày 01/6/2017 và số 0015506 ngày 27/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Anh Hưng, bà Phương mỗi người còn phải nộp tiếp 3.875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

*Vì các lẽ trên!*

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ vào:**

- Các Điều: 74,147,148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 122,124,127,137,138,290,342,343,388,401,410,471,688,697, 699, 698,700,701 và 715 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Các Điều: 129,133,325 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015
- Khoản 7 Điều 113; Điều 127; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

- Các Điều: 91,95,98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008;
- Các Điều: 7,8,12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

**Xử:** Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - bà Lê Thị Thúy Hương. Sửa bản án sơ thẩm số 82/2019/DSST ngày 17/10/2019 của TAND quận Long Biên. Cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đối với bị đơn là vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - bà Lê Thị Thúy Hương.

1.1. Buộc vợ chồng ông Đặng Hồng Hải- bà Lê Thị Thúy Hương phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) số tiền còn nợ tại Hợp đồng tín dụng số 008CN1225/HDTD-VIB/2011, tạm tính đến ngày 23/9/2019 là 19.740.657.570 (*Mười chín tỷ, bảy trăm bốn mươi triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm bảy mươi*) đồng. Trong đó: Nợ gốc: 5.724.000.000 đồng (*Năm tỷ, bảy trăm hai mươi bốn triệu đồng chẵn*); Nợ lãi trong hạn: 4.381.605.344 đồng (*Bốn tỷ ba trăm tám mươi một triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn, ba trăm bốn mươi bốn đồng*) và nợ lãi quá hạn: 9.635.052.226 đồng (*Chín tỷ, sáu trăm ba mươi năm triệu, không trăm năm mươi hai ngàn, hai trăm hai mươi sáu đồng*).

*Kể từ ngày 24/9/2019. Vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - bà Lê Thị Thúy Hương còn tiếp tục phải trả lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 008CN1225/HDTD-VIB/2011 và Khế ước nhận nợ số 1225 cùng ngày 15/01/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.*

1.2. Trường hợp vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - bà Lê Thị Thúy Hương không thanh toán hoặc không thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ được xác định tại khoản 1 Quyết định của bản án. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân thực hiện ngày 13/01/2011; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai ngày 13/01/2011 là: Quyền sử dụng 90,1m<sup>2</sup> đất thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 165852 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho chủ sử dụng là bà Vương Thị Chát; Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội định chính chủ sử dụng là ông Đặng Hồng Hải ngày 04/01/2011; tại địa chỉ: Xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (*Nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội*).



Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân thực hiện ngày 13/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai ngày 13/01/2011 và theo quy định pháp luật.

Đối với phần nhà diện tích 35,7m<sup>2</sup> thuộc nhà cấp 4 của anh Nguyễn Kim Hưng, bà Nguyễn Thị Phương nằm trên thửa đất 133(1) và phần nhà diện tích 48,9m<sup>2</sup> thuộc ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông Dương Văn Sâm nằm trên thửa 133(1) được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

**2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn Sâm, anh Nguyễn Kim Hưng, bà Nguyễn Thị Phương:**

2.1. Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân thực hiện ngày 13/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai ngày 13/01/2011 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90,1m<sup>2</sup> đất thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 165852 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho chủ sử dụng là bà Vương Thị Chát; địa chỉ: Xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (*Nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội*) giữa vợ chồng ông Dương Văn Sâm - bà Vương Thị Chát với ông Đặng Hồng Hải có hiệu lực pháp luật.

2.3. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 35m<sup>2</sup> đất thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 165852 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 cho chủ sử dụng là bà Vương Thị Chát; tại địa chỉ: Xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (*Nay là phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội*) giữa vợ chồng ông Dương Văn Sâm - bà Vương Thị Chát với bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng là vô hiệu.

2.3.1. Buộc ông Dương Văn Sâm phải trả bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng số tiền 937.500.000 (*Chín trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

2.3.2. Buộc anh Dương Minh Đức, chị Dương Hồng Hạnh và chị Dương Thùy Dung mỗi người phải trả bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng số tiền 187.500.000 (*Một trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

*Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người có nghĩa vụ thi hành án trả tiền chưa thanh toán xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chưa thi hành xong tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.*

2.4. Ông Dương Văn Sâm, anh Dương Minh Đức, chị Dương Hồng Hạnh và chị Dương Thùy Dung được tiếp tục quản lý, sử dụng 48,9m<sup>2</sup> nhà thuộc nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Dương Văn Sâm - bà Vương Thị Chát, hiện đang nằm trên một phần thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31 đã thế chấp theo Hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11 có hiệu lực pháp luật. Việc quản lý, sử dụng phần nhà 48,9m<sup>2</sup> nhà thuộc nhà cấp 4 này phải tuân theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và phải chấp hành các Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008 khi xử lý tài sản thế chấp.

2.5. Bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng được tiếp tục quản lý, sử dụng 35,7m<sup>2</sup> nhà thuộc nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của bà Phương, anh Hưng; hiện đang nằm trên một phần thửa đất số 133(1), tờ bản đồ số 31 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00092.11 có hiệu lực pháp luật. Việc quản lý, sử dụng phần nhà 35,7m<sup>2</sup> nhà thuộc nhà cấp 4 này phải tuân theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và phải chấp hành các Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008 khi xử lý tài sản thế chấp.

### 3. Về án phí:

3.1. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) 58.672.300 (*Năm mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm*) đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008998 ngày 24/3/2015 và số 0015669 ngày 06/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

3.2. Buộc vợ chồng ông Đặng Hồng Hải - bà Lê Thị Thúy Hương phải chịu 127.740.000 (*Một trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được đối trừ với 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0015661 và số 0015662 ngày 04/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Còn phải nộp tiếp 127.140.000 (*Một trăm hai mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Buộc bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng mỗi người phải chịu 18.400.000 đồng án phí sơ thẩm. Được đối trừ với 29.050.000 đồng tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0005465 ngày 01/6/2017 và số 0015506 ngày 27/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Bà Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Kim Hưng mỗi người còn phải nộp tiếp 3.875.000 (*Ba triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm

3.4. Buộc anh Dương Minh Đức, chị Dương Hồng Hạnh và chị Dương Thùy Dung mỗi người phải chịu 9.375.000 (*Chín triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.5. Miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Dương Văn Sâm, hoàn trả ông Dương Văn Sâm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” 0005112 ngày 30/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận

thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Lưu HS/VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Minh Hoàng**