

**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: **382/2021/DSPT**

Ngày: 28/10/2021

V/v: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, 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 HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán : Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 28/10/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2021/TLPT-DS ngày 21/5/2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Do Bản án số 57/2020/DSST ngày 29 và ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện GL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2020/QĐXX-PT ngày 22/9/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến S ; sinh năm 1958; (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố HN.

- Bị đơn: Văn phòng công chứng GL;

Trụ sở: số 15 đường B, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C – Chức vụ Trưởng Văn phòng. Ủy quyền cho ông Dương Liên H , sinh năm 1989. Giấy ủy quyền lập ngày 28/6/2021 (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng V(Viết tắt là VAMC), địa chỉ: Số 22 HV, phường LTT, quận HK, HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố HCM, người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Nguyễn Hữu Đ, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G, chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ miền Bắc;

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Hoàng M và bà Lê Thị Mai A là Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ miền Bắc, địa chỉ liên hệ: Số 70 T, phường ĐT, quận HBT, thành phố HN. (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Nguyễn Tiến T ; sinh năm 1984. (Có mặt)

2. Chị Phạm Thanh TH; sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền của chị TH là anh Nguyễn Tiến T .

3. Cháu Nguyễn Tiến D; sinh năm 2011. (Vắng mặt).

4. Cháu Nguyễn Tiến H; sinh năm 2016. (Vắng mặt).

5. Cháu Nguyễn Ngọc D; sinh năm 2017. (Vắng mặt).

Anh T và chị TH là đại diện theo pháp luật của cháu D, cháu H, cháu.

Cùng cư trú tại: thôn Q, xã DX, huyện GL, HN

6. Chị Nguyễn Thị Mai H ; sinh năm 1985. (Có mặt).

Cư trú tại: thôn Q, xã DX, huyện GL, Thành phố HN

7. Ủy ban nhân dân huyện GL. Địa chỉ: Số 10 Q, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Q, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện GL. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện GL. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện GL: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện GL. (Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

8. Văn phòng công chứng TH. Địa chỉ: 148 TH, DD, Hà Nội. (Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị C , sinh năm 1949 - Công chứng viên Văn phòng công chứng GL, địa chỉ liên hệ: 15 đường B, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN. Ủy quyền cho ông Dương Liên H , sinh năm 1989. Giấy ủy quyền lập ngày 28/6/2021 (có mặt).

10. Bà Nguyễn Thị O , chết năm 2010. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O gồm ông Nguyễn Tiến S , anh Nguyễn Tiến T , chị Nguyễn Thị Mai

H , bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1935; trú tại: Thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố HN (theo Quyết định xử chữa, bổ sung số 02 ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện GL).

(Ông S , anh T , chị H có mặt, bà Hòa vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 01/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 7/11/2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S trình bày:

Tôi và vợ là bà Nguyễn Thị O kết hôn với nhau năm 1981, khoảng năm 1996 vợ chồng tôi mua của ông Tích – người cùng làng 64.84m² đất thửa số 104(2) tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, GL, HN. Ngày 23/12/2005 vợ chồng tôi đã được UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 879105, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số quyết định: 1283/QĐ-UB MS 5710833.

Năm 2001 vợ chồng tôi xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất này và sinh sống trên đó. Đến năm 2009, vợ chồng tôi phá bỏ ngôi nhà cấp 4 để xây 01 ngôi nhà bê tông 1,5 tầng như hiện nay. Năm 2010, bà O bị ung thư và chết, đến cuối năm 2016 tôi chuyển vào thửa đất của tổ tiên ở trong làng sinh sống và cho con trai là Tùng cùng con dâu và các cháu sống nhờ tại thửa đất số 104 (2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX Đầu. Năm 2018, tôi mới biết vợ tôi là bà O đã chuyển nhượng và đăng ký sang tên con trai tôi là Nguyễn Tiến T từ năm 2009. Anh T đưa tôi xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 1100/2009/HĐCNQSCĐ quyền số 01-TP/CC - SCC/HĐGD ngày 28/12/2009, trong đó ghi bên chuyển nhượng là tôi và bà O , bên nhận chuyển nhượng là anh T . Tôi khẳng định là chữ ký trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải là chữ ký của tôi vì tôi chưa bao giờ ký Hợp đồng chuyển nhượng này và chưa từng có ý định bán, tặng cho, hoặc chuyển nhượng miếng đất này cho ai khác. Sau đó tôi đã đi giám định chữ ký, chữ viết tại Viện khoa học hình sự - Bộ công an, kết luận giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải của tôi.

Tôi đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất số 1100/2009/HĐCNQSCĐ quyền số 01-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/12/2009 của Văn phòng công chứng GL vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là Văn phòng công chứng GL làm sai thì phải trả lại nhà đất cho tôi và tôi không nhận tiền của Anh T nên không phải trả lại tiền anh T .

Ngày 07/11/2019, tôi có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Anh T và Hủy hợp đồng thế chấp giữa Anh T chị TH với Ngân HDBank. Vì hợp đồng công chứng không phải chữ ký tên tôi, tôi chưa chuyển nhượng, tặng cho ai thửa đất và nhà của tôi. Khoảng cuối năm 2017 con trai tôi là Tùng có nói với tôi là con có vay tiền Ngân hàng và Tùng đưa toàn bộ tiền vay được của Ngân hàng cho cô Thủy người cùng thôn. Tôi hỏi Tùng có thể chấp gì không thì Tùng đưa tôi Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Việc vay

mượn của Tùng với Ngân hàng như thế nào tôi không biết, Tùng phải chịu trách nhiệm với Ngân hàng, còn đất phải trả lại cho tôi.

Bị đơn là Văn phòng công chứng GL trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông S vì:

Văn phòng công chứng kiểm tra tài liệu đương sự nộp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O cho anh Nguyễn Tiến T , gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chứng minh thư và hộ khẩu của bên nhận chuyển nhượng, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của anh T . Ngày 28/12/2009 Văn phòng công chứng GL lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, GL, Hà Nội từ ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O sang cho anh Nguyễn Tiến T , số công chứng 1100/2009/HĐCNQSĐĐ. Sau đó ngày 22/01/2010 Anh T đã hoàn thành xong thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai và nhà huyện GL.

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất số 1100/2009/HĐCNQSĐĐ quyền số 01-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/12/2009: Công chứng viên đã làm đầy đủ theo thủ tục quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng GL dự thảo hợp đồng công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu, cho người tham gia ký hợp đồng đọc, chỉnh sửa nội dung của hợp đồng. Sau khi người tham gia ký kết hợp đồng không sửa đổi bổ sung gì nội dung của hợp đồng, công chứng viên kiểm tra chứng minh thư nhân dân của người được ký kết, đối chiếu với người được ký và hướng dẫn các bên ký kết vào hợp đồng công chứng. Thời điểm ký kết hợp đồng công chứng các bên ký đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, tự đọc rõ nội dung, tự ký vào hợp đồng nên Văn phòng công chứng không cho các bên điểm chỉ.

Ngày 30/3/2011 Anh T và vợ là chị TH đã thế chấp thửa đất này để vay vốn Ngân hàng TMCP phát triển nhà TP HCM. Việc làm của văn phòng công chứng, của Ngân hàng, của người thân Ông S là vợ, con trai, con dâu là hoàn toàn công khai.

Ông S cho rằng không ký hợp đồng chuyển nhượng, đất của ông và bà O nhưng ông không quản lý, trông nom. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cũng không biết có hay không, ai là người quản lý là không đúng. Lý do Ông S là người ở trên đất, sống gần Anh T 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, Anh T làm thủ tục đóng thuế chuyển nhượng, sang tên theo quy định, đã quản lý sử dụng 10 năm nay.

Văn phòng công chứng GL xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Ông S vì:

Theo quy định tại Điều 429 BLDS thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên văn bản công chứng là 3 năm, nhưng đến ngày 18/4/2019 Ông S khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Anh T đã đứng tên chủ sử dụng đất và cùng chị TH làm thủ tục thế chấp thửa đất để vay vốn Ngân hàng, do vậy giao dịch với người thứ 3 là Ngân hàng ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu

Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2018 và lời khai tại Tòa án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do anh Minh là người diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/01/2012 anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng HDBank – Chi nhánh Hà Nội số tiền 1.300.000.000 đồng, lãi suất 17%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 21/7/2012 đến 21/01/2013, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Anh T chị TH đã nhận đầy đủ 1.300.000.000 đồng của Ngân hàng HDBank thể hiện tại Khế ước nhận nợ ngày 21/7/2012 giữa Ngân hàng HDBank với Anh T chị TH.

Để đảm bảo khoản vay Anh T chị TH đã thế chấp quyền sử dụng 64,84m² đất thửa số 104(2), thửa số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng HDBank.

Nay do Anh T chị TH vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng HDBank đã chuyển giao nợ cho Công ty VAMC nên Công ty VAMC khởi kiện buộc Anh T chị TH phải thanh toán nợ gốc và lãi cho Công ty VAMC.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông S về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, diện tích: 64,84m² địa chỉ: thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 879105, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: QĐ 1283/QĐ-UB, MS:5710833 do UBND huyện GL, Hà Nội cấp ngày 23/12/2005, giữa ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Tiến T đã được cơ quan có thẩm quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất xác nhận ngày 22/01/2010.

Quan điểm của Công ty VAMC như sau:

Anh T , Ông S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông S , bà O cho Anh T là vi phạm và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty VAMC, vì khi thế chấp Ngân hàng HDBank không biết tất cả hành vi gian dối của gia đình Ông S , chỉ biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T , đủ điều kiện thế chấp vay tiền thì Ngân hàng HDBank tiến hành thủ tục cho vay, thế chấp theo quy định của pháp luật. Trong suốt thời gian ông T tiến hành thủ tục sang tên, thế chấp Ngân hàng, Ông S không có ý kiến, không thư khiếu nại về việc sang tên cho ông Nguyễn Tiến T gửi đến các cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 2019 Ông S mới gửi đơn kiện đến Tòa án huyện GL, thành phố Hà Nội yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là vô hiệu.

Ngày 21/07/2012 ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố HCM (nay là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố HCM). Việc đăng ký thế chấp phù hợp với quy định tại Điều 318, 345 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện GL.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định:

“...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”.

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố HCM có giao dịch nhận thế chấp quyền sử dụng đất của ông T, trong khi quyền sử dụng đất trên đã được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng cho ông T. Phía Ngân hàng cũng không biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với Ông S, bà O như thế nào. Thủ tục thế chấp phù hợp với quy định tại Điều 318, 345 Bộ Luật dân sự 2005, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó cần bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng ngay tình, khi giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T với Ông S, bà O vô hiệu.

Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các Tổ chức Tín dụng V (VAMC), đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thanh TH phải thanh toán ngay toàn bộ nợ cho VAMC với tổng số tiền là 4.135.814.197 đồng, trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 102.539.801 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.733.274.396 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29.7.2020.

2. Buộc ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thanh TH phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố HCM – Chi nhánh Hà Nội (nay là Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM – CN Hà Nội) kể từ ngày 30/7/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thanh TH không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 104(2), tờ bản đồ số: 33, diện tích: 64,84m² địa chỉ: thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 879105, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: QĐ: 1283/QĐ-UB, MS:5710833 do UBND huyện GL, tỉnh thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2005, đăng ký sang tên cho Ông Nguyễn Tiến T tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện GL thành phố Hà Nội ngày 22/01/2010.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thanh TH đối với VAMC, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thanh TH vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho VAMC bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:

+ Anh Nguyễn Tiến T trình bày: Ông S là bố tôi không ký hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của bố tôi. Đối với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì năm 2009 mẹ tôi là bà O có nói cho tôi thửa đất đang tranh chấp này, mẹ tôi làm mọi thủ tục cho đến khi sổ đỏ sang tên tôi, tôi không nhớ ngày tháng, có hôm mẹ tôi cho người của văn phòng công chứng đến, hẹn tôi ngoài đường, chứ không phải ký tại văn phòng công chứng, mà văn phòng công chứng nào tôi cũng không biết vì mẹ tôi là người liên hệ và lo toàn bộ, khi ký thì người giới thiệu văn phòng công chứng đưa tôi ký thì tôi tin tưởng mẹ tôi nên tôi ký, khi ký thì tôi cũng không đọc hợp đồng ghi gì, nội dung gì, đã có ai ký chưa, bà O lúc đó có mặt cũng không thấy ký gì, còn Ông S ký vào hợp đồng chưa thì tôi cũng không nhìn nên không biết, nhưng lúc tôi ký thì không có Ông S, Ông S bà O không ai ký hợp đồng cùng tôi hay trước mặt tôi.

Đến nay tôi không biết chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đó có phải của bà O hay không, của Ông S đi giám định thì kết luận không phải của Ông S ký, còn chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là của tôi ký, tôi chỉ nhớ tôi ký hợp đồng chuyển nhượng này tại 1 quán nước, quán nước nào tôi cũng không nhớ, chỉ nhớ ở gần nhà tôi ở TQ, GL. Do tôi không nhìn thấy bà O ký vào hợp đồng nên tôi không thể khẳng định đó có phải chữ ký của bà O hay không. Sau khi ký xong hợp đồng, văn phòng công chứng không đưa tôi hợp đồng nào, mẹ tôi là người đi liên hệ làm các thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đến khi có sổ đỏ sang tên tôi thì mẹ tôi đưa cho tôi. Sau đó, chị TH người cùng làng với tôi mượn sổ đỏ của tôi để vay tiền, tôi đã đồng ý và đưa sổ đỏ của tôi cho chị TH để chị TH làm các thủ tục vay tiền Ngân hàng. Đến khi Ngân hàng bảo tôi đến ký thì tôi đến ký.

Tôi cũng thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng Phát triển nhà thành phố HCM, vay số tiền 1.300.000.000 đồng và thừa nhận toàn bộ nợ gốc chưa thanh toán, nợ lãi chưa thanh toán do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đưa ra tại phiên tòa hôm nay. Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bố tôi tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất giữa bố mẹ tôi với tôi vô hiệu và buộc văn phòng công chứng GL phải bồi thường thiệt hại cho bố tôi theo yêu cầu của bố tôi. Tôi không có lỗi gì, nên không phải bồi thường, vì mẹ tôi cho tôi, tôi chỉ là người nhận, vì thực tế mẹ tôi cho tôi thửa đất này, chứ tôi không phải trả mẹ tôi 60.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng ghi, còn tại sao hợp đồng ghi 60.000.000 đồng

là việc của mẹ tôi bà O làm, thực tế tôi không phải thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà O và Ông S .

Đề nghị phía Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam miễn toàn bộ lãi suất và một phần nợ gốc để tôi trả dần phần nợ gốc còn lại, miễn bao nhiêu nợ gốc thì tùy vào công ty VAMC.

Đối với yêu cầu của Ông S về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Chị Nguyễn Thị Mai H trình bày:* Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bố tôi là Ông S về việc tuyên bố hợp đồng công chứng giữa bố, mẹ tôi với Anh T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trả lại nhà đất tên của bố tôi. Buộc Văn phòng Công chứng GL bồi thường thiệt hại cho bố tôi theo quy định của pháp luật. Việc Anh T nợ tiền Ngân hàng thì Anh T phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, bố tôi là Ông S không liên quan.

Việc bà O Ông S làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh T như thế nào tôi không biết, tôi không chứng kiến. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng có phải của bà O hay không thì tôi không biết, không nhìn thấy bà O ký vào hợp đồng. Tôi cũng chưa từng nghe thấy bà O nói gì với tôi hay với ai trong gia đình là cho Anh T thừa đất này khi bà O còn sống. Tôi không có tài liệu chứng cứ có chữ ký, chữ viết của bà O để giám định chữ ký của bà O tại Hợp đồng chuyển nhượng đề xuất trình cho Tòa án, vì mẹ tôi chết 10 năm nay, giấy tờ thất lạc hoặc bị tiêu hủy hết rồi.

Tôi đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang công an để làm rõ ai là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bố tôi mất đất, nếu ai giả mạo chữ ký, đề nghị cơ quan Công an xử lý hình sự hành vi giả mạo chữ ký của Ông S để cướp đất của Ông S , tôi không biết ai ký giả mạo chữ ký của Ông S .

+ *UBND huyện GL có quan điểm:*

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Năm 1990 UBND xã DX cấp đất giao dân cho gia đình ông Nguyễn Đắc T , không giấy tờ. Gia đình ông Tích đã sử dụng ổn định từ trước năm 1990. Năm 1990 ông Nguyễn Đắc T chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Tiến S có xác nhận của UBND xã DX. Ngày 23/12/2005, UBND huyện GL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến S và bà Nguyễn Thị O theo đúng quy định của pháp luật, gia đình Ông S đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về hồ sơ địa chính: Theo bản đồ và sổ lập kèm năm 1986 thửa đất trên chưa được thể hiện. Theo bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 và sổ lập kèm được thể hiện là thửa số 104, tờ bản đồ số 33, diện tích 225m², sổ lập kèm ghi ông Nguyễn Đắc T , bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất.

Về đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Năm 2009 Ông S bà O chuyển

nhượng toàn bộ thửa đất cho anh Nguyễn Tiến T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1100/2009/HĐCNQSDĐ do Văn phòng công chứng GL lập ngày 28/12/2009. Ngày 22/01/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký xác nhận biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Anh T đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký xác nhận tại trang 4 và trang bổ sung Giấy chứng nhận số 01 nội dung Ngày 26/01/2010 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam.... Ngày 28/3/2010 xác nhận xóa thế chấp. Ngày 30/3/2010 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng HDBank - chi nhánh Hà Nội.

Và xin vắng mặt tại phiên tòa.

+ *Văn phòng công chứng TH trình bày:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 78.2011/HĐTC được công chứng viên chứng nhận ngày 30/3/2011 theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng đề nghị vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án, kể cả khi xét xử sơ thẩm.

+ *Bà Nguyễn Thị O đã chết ngày 29/8/2010 (BL 25):* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là ông Nguyễn Tiến S , anh Nguyễn Tiến T , chị Nguyễn Thị Mai H trình bày với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O như lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng bà O có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh T hay không thì không biết, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng có phải của bà O hay không không biết, cũng không tìm được tài liệu nào có chữ ký của bà O để xuất trình cho Tòa án, không yêu cầu giám định chữ ký của bà O trong hợp đồng chuyển nhượng. Đến nay Ông S , anh T , chị H đều không nhận được tài sản thừa kế của bà O nên sẽ không có trách nhiệm gì nếu bà O phải bồi thường, hợp đồng công chứng sai là do Văn phòng công chứng GL làm sai thì hoàn toàn phải chịu trách nhiệm bồi thường trả đất cho Ông S .

Bản án sơ thẩm đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc tuyên bố văn bản công chứng số 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 của Văn phòng công chứng GL về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O với anh Nguyễn Tiến T là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của Văn bản công chứng vô hiệu:

- Buộc Văn phòng công chứng GL phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 453.880.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị O và anh Nguyễn Tiến T mỗi người phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 226.940.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng). Phần nghĩa vụ tài sản của bà O , buộc anh Nguyễn Tiến T phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 226.940.000 đồng .

Sau khi thanh toán xong nghĩa vụ tài sản của bà O cho Ông S , Anh T được quyền sử dụng thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 879105, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QĐ: 1283/QĐ-UB, MS 5710833 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2005 cho ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O , ngày 22/01/2012 Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL đã đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Tiến T , sinh năm 1984, nơi đăng ký HKTT: Thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 giữa bên thế chấp anh Nguyễn Tiến T chị Phạm Thanh TH và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM tại Văn phòng công chứng TH.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC đối với anh Nguyễn Tiến T về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/12 ngày 16/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng HDBank với anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH. Buộc anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH phải thanh toán cho Công ty VAMC tổng số tiền là 4.135.814.197 đồng, trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 102.539.801 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.733.274.396 đồng.

Anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành kể từ ngày 30/7/2020 cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và tại Khế ước nhận nợ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Anh T chị TH không thanh toán khoản nợ trên cho Công ty VAMC thì Công ty VAMC có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm quy định tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội diện tích 64,84m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD879105, sổ vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QĐ 1283/QĐ-UB, MS 5710833 do UBND huyện GL cấp ngày 23/12/2005 cho người sử dụng ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O , ngày 22/01/2012 Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL đã đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Tiến T sinh năm 1984, đăng ký hộ khẩu thường trú thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội, nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1100/HĐCNQSDĐ lập ngày 28/12/2009 tại Văn phòng công chứng GL, thành phố Hà Nội.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, phải thanh toán giá trị ngôi nhà 1,5 tầng cho ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O (quyền tài sản của bà O do Ông S , anh T , chị Hương, bà Hòa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được nhận), số tiền còn

lại mới thanh toán trả cho Công ty VAMC; Khi xử lý tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số nợ trên, thì anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, ưu tiên quyền mua tài sản đầu tiên cho ông Nguyễn Tiến S và buộc anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH, ông Nguyễn Tiến S và các cháu Nguyễn Tiến Dũng, cháu Nguyễn Tiến Huỳnh, cháu Nguyễn Ngọc Diệp (Cháu Dũng, cháu Huỳnh, cháu Diệp do Anh T chị TH là người đại diện theo pháp luật cho các cháu) phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S ; Bị đơn: Văn phòng công chứng GL và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến T , chị Nguyễn Thị Mai H , bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Tiến S đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Người kháng cáo anh Nguyễn Tiến T , chị Nguyễn Thị Mai H đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, Hà Nội diện tích 64,84m² và trả lại thửa đất nêu trên cho Ông S . Văn phòng công chứng GL chịu hoàn toàn lỗi đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do công chứng viên ký xác nhận sai quy định, không có căn cứ khẳng định chữ ký trong hợp đồng là của bà O .

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng GL và Công chứng viên bà Nguyễn Thị C trình bày kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì nguyên đơn Ông S khởi kiện đã hết thời hiệu, không chứng minh được việc giả tạo, che dấu, phía Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình và Văn phòng công chứng GL không phải chịu lỗi chính. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố HCM trình bày: Ngày 10/9/2014 Ngân hàng HDBank (Bên B) đã bán khoản nợ trên cho : Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) (Bên A): Toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm khác cho khoản nợ xấu được bên B giữ nguyên trạng và chuyển giao cho bên A kể từ ngày hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực .Kể từ thời điểm này, bên A sẽ có tất cả các quyền của bên B đối với khách hàng vay theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và các phụ lục kèm theo đã ký...

Do anh T , chị TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên công ty VAMC khởi kiện và ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố HCM yêu cầu vợ chồng anh T , chị TH thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty VAMC đã bán lại khoản nợ nêu trên cho ngân hàng HDBank theo Hợp đồng mua bán nợ số 2095 ngày 23/9/2019. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định tư cách tổ tụng của Ngân hàng HDBank là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trong vụ án và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo yêu cầu độc lập đối với vợ chồng anh T , chị TH.

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

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã thực hiện các quy định tại BLTTDS năm 2015. Người kháng cáo và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật;

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm buộc Văn phòng công chứng GL và Anh T phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải bồi thường cho Ông S .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của các đương sự yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 do Văn phòng công chứng GL chứng nhận ngày 28/12/2009.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng GL chứng nhận ngày 28/12/2009 được lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại Điều 689 của BLDS 2005.

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bà O Ông S chuyển nhượng cho Anh T thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội diện tích 64,84m² đất ở nông thôn, thời hạn lâu dài, tài sản gắn liền với đất không có.

Thực tế trên đất có nhà bê tông 1,5 tầng, nhưng hợp đồng ghi tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không có là không đúng vì nếu chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thì hợp đồng sẽ không thực hiện được dẫn đến vô hiệu theo Điều 41

BLDS 2005. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà O và Anh T đều biết rõ nội dung này.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đối với phần chữ ký của bên chuyển nhượng gồm bà Nguyễn Thị O , ông Nguyễn Tiến S . Nguyên đơn Ông S khai ông không đến Văn phòng công chứng GL ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với Kết luận giám định số 5046/KLGĐ-PC09 (Đ4) ngày 08/8/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hà Nội kết luận: *“Chữ ký dạng viết tên “Sư” và chữ viết dòng họ tên Nguyễn Tiến S dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định (Ký hiệu A) với chữ viết đứng tên Nguyễn Tiến S trên các mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M6, từ M11 đến M17) không phải chữ do cùng một người viết ra”*, đủ cơ sở kết luận Ông S là chủ thể quyền sử dụng đất không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không biết về việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng GL chứng nhận số công chứng 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 lại có chữ ký, chữ viết ghi tên ông Nguyễn Tiến S , đây là hành vi giả mạo chữ ký, chữ viết của Ông S tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà O cho Anh T và chữ ký của bà O (đã chết). Các đương sự không khẳng định được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có phải là chữ ký của bà O hay không, không có tài liệu chứng cứ chứng minh chữ ký của bà O . Về phía Anh T cho rằng mọi thủ tục giấy tờ liên quan đến việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên nhà đất đều do bà O đứng ra làm. Phù hợp với Ông S trình bày bà O là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần quyền của bà O đối với diện tích đất chuyển nhượng cho Anh T có hiệu lực là đúng.

Do nội dung của hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên văn phòng công chứng GL đã không kiểm tra kỹ giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng theo Điều 35 của Luật công chứng năm 2006, để xảy ra việc giả mạo chữ ký như trên, nên lời chứng của Công chứng viên không đúng sự thật. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu một phần đối với phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến S theo Điều 121 của BLDS 2005.

Bản án sơ thẩm đã xác định yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được quy định tại khoản 11 Điều 26 của BLTTDS. Đối với giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 của BLDS 2015 thì không bị hạn chế về thời hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của BLDS 2015 nên Ông S khởi kiện phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn còn có yêu cầu khởi kiện bổ sung về Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thẩm quyền giải quyết được xác định theo quy định tương

ứng của luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của tòa án nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh, nên TAND huyện GL xem xét là đúng thẩm quyền phù hợp với quy định của Điều 34 BLTTDS

Văn phòng công chứng GL, bà Chinh cho rằng nguyên đơn Ông S khởi kiện đã hết thời hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của Ông S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền. Kháng cáo của Văn phòng công chứng GL, bà Chinh là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và quyết định Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng GL chứng nhận: Số Công chứng: 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 vô hiệu (Gồm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và lời chứng của công chứng viên) là có căn cứ.

Kháng cáo của Văn phòng công chứng GL, bà Chinh và đương sự cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng GL chứng nhận: Số Công chứng: 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 không vô hiệu là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với chị H cho rằng Văn phòng công chứng GL làm giả chữ ký của Ông S nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên Tòa không xem xét.

[2.2]. Xét kháng cáo của Ông S , Văn phòng công chứng GL, bà Chinh, anh T , chị H về việc giải quyết hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu.

Như đã nhận định nêu trên, khi thực hiện công chứng chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số Công chứng: 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009, Văn phòng công chứng GL, công chứng viên có lỗi đã ghi lời chứng không đúng sự thật, không thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng dẫn đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng khi không có mặt Ông S và chữ ký không phải của Ông S . Hồ sơ công chứng do bị đơn cung cấp không có phiếu yêu cầu công chứng nên không xác định được ai là người yêu cầu công chứng.

Đối với Anh T trình bày thời điểm ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt Ông S , trong hợp đồng có chữ ký của Ông S hay không thì anh không biết, toàn bộ thủ tục do bà O làm. Do đó xác định bà O và Anh T đều biết quyền sử dụng thửa đất nêu trên là tài sản chung của Ông S , bà O nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa có sự đồng ý (có mặt) của Ông S là có lỗi.

Kháng cáo của Văn phòng công chứng GL, bà Chinh, Anh T cho rằng không có lỗi là không có cơ sở chấp nhận.

Bản án sơ thẩm xác định Văn phòng công chứng GL, bà O và Anh T có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, trong đó lỗi của Văn phòng công chứng GL là 50%; bà O, Anh T Vãn là 50% là phù hợp.

Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ông S giá trị quyền sử dụng đất tương đương với quyền tài sản của Ông S trong khối tài sản chung với bà O. Cụ thể: Tài sản chung của Ông S và bà O có giá trị: $64,84\text{m}^2 \times 28.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.815.520.000 \text{ đồng}$. Ông S, bà O mỗi người hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất là: $1.815.520.000 \text{ đồng} : 2 = 907.760.000 \text{ đồng}$.

Do Ông S không nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, nên xác định thiệt hại của Ông S bằng đúng giá trị quyền sử dụng đất của Ông S khi tuyên văn bản công chứng vô hiệu. Buộc văn phòng công chứng GL và bà O, Anh T mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại đối với quyền tài sản của Ông S tương đương là $907.760.000 \text{ đồng} : 2 = 453.880.000 \text{ đồng}$. Bà O và Anh T có lỗi ngang nhau nên mỗi người phải bồi thường thiệt hại cho Ông S là $453.880.000 \text{ đồng} : 2 = 226.940.000 \text{ đồng}$, Văn phòng công chứng GL phải bồi thường thiệt hại cho Ông S là 453.880.000 đồng là có căn cứ.

Do bà O đã chết, Anh T là người được kế thừa quyền tài sản của bà O thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên trước khi Anh T được hưởng quyền tài sản này, Anh T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài sản của bà O phát sinh trước khi bà O thực hiện việc chuyển nhượng, nên buộc Anh T phải có trách nhiệm thanh toán nghĩa vụ tài sản của bà O là 226.940.000 đồng cho Ông S trước khi được nhận tài sản của bà O là có căn cứ.

[2.3]. Xét kháng cáo của Ông S, chị H và các đương sự yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai GL đăng ký biến động sang cho anh Nguyễn Tiến T ngày 22/01/2010. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 giữa bên thế chấp anh Nguyễn Tiến T chị Phạm Thanh TH và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM tại Văn phòng công chứng TH.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng, văn phòng đăng ký nhà và đất huyện GL đã xác nhận thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông S và bà O sang tên Nguyễn Tiến T. Việc đăng ký biến động, sang tên Anh T đã được UBND huyện GL thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 879105, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QĐ: 1283/QĐ-UB, MS 5710833 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2005 cho ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O, ngày 22/01/2012 Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL đã đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Tiến T, sinh năm 1984, nơi đăng ký HKTT: Thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội.

Ngày 30/3/2011, Nguyễn Tiến T đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất này với Ngân hàng HDBank – Chi nhánh Hà Nội để vay 1.300.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp có công chứng tại Văn phòng công chứng TH, quận DD, Hà Nội. Cùng ngày 30/3/2011 anh Nguyễn Tiến T cùng vợ là Phạm Thanh TH đã nộp đơn Yêu cầu đăng ký thế chấp thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q xã DX, GL, Hà Nội đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện GL, cùng ngày 30/3/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện GL đã chứng nhận việc thế chấp nêu trên.

Xét về hình thức, nội dung hợp đồng thế chấp ngày 30/3/2011 tại Văn phòng công chứng TH giữa bên thế chấp là anh Nguyễn Tiến T, chị Phạm Thanh TH và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM - Chi nhánh Hà Nội tuân thủ đúng quy định tại Điều 715, 716 của BLDS 2005 nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành. Giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Tiến T và vợ là Phạm Thanh TH cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM là giao dịch dân sự ngay tình - Ngân hàng HDBank là người thứ ba, không bị vô hiệu. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo là đúng quy định tại Điều 323 của BLDS 2005 và phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành.

Đối với ông Nguyễn Tiến S là chủ sở hữu hợp pháp $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thửa số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu $\frac{1}{2}$, buộc các bên có lỗi làm văn bản công chứng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại cho Ông S theo khoản 3 Điều 133 của BLDS 2015 là có căn cứ được chấp nhận

Căn cứ Điều 133- khoản 2,3-BLDS 2015 thì:

“Điều 133. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được

xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.”

Căn cứ vào Điều 318, 345 của BLDS 2005, căn cứ Điều 12 của Nghị định 63/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 133 của BLDS 2015 quy định: “2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó làm xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”; Căn cứ mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính: “....*Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu*”.

Kháng cáo của các đương sự về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với 01 ngôi nhà 1.5 tầng của Ông S bà O trên thửa đất đang tranh chấp nhưng không phải đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thuộc phạm vi thế chấp nên khi xử lý tài sản đảm bảo phải thanh toán giá trị ngôi nhà cho Ông S bà O . Bà O đã chết, giá trị ngôi nhà khi xử lý tài sản đảm bảo sẽ giao cho Ông S , Anh T và chị H được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của bà O là phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 716 của BLDS 2005

[2.4] Đối với Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 001/12 ngày 16/01/2012 với hạn mức tín dụng (HMTD) là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và khế ước nhận nợ ngày 21/07/2012 giữa Ngân hàng HDBank và vợ chồng anh Nguyễn Tiến T chị Phạm Thanh TH đã tuân thủ đúng quy định tại các điều 471, 472, 473, 474, 475 BLDS 2005. Chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, mục đích và nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội; Về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn tuân thủ đúng Điều 1- Thông tư số 12-2010 của Ngân hàng nhà nước, phù hợp với thỏa thuận giữa Ngân hàng HDBank với anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/12 ngày 16/01/2012, tại Khế ước nhận nợ số 001/12-01 ngày 16/01/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: Ngân hàng đã giải ngân 1.300.000.000 đồng nhưng vợ chồng Anh T chị TH không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngân hàng. Tính đến ngày 31/7/2014 còn nợ ngân hàng là: 1.961.117.793 đồng.

Tại cấp phúc thẩm các bên đương sự không kháng cáo đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tại tòa án, Anh T thừa nhận toàn bộ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, đã nhận đầy đủ số tiền vay, không có thắc mắc gì. Vì vậy Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện đầy đủ những cam kết trong hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 23/9/2019 Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã bán toàn bộ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM theo Hợp đồng mua bán nợ số 2095/2019/BN.VAMC-HDBNK và Phụ lục 01, Phụ lục 02 kèm theo. Vì vậy xác định Ngân hàng TMCP Phát triển nhà thành phố HCM là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và được kế thừa toàn bộ các quyền lợi ích và nghĩa vụ của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với khoản nợ nêu trên của anh Nguyễn Tiến T và vợ là chị Phạm Thanh TH.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM và buộc anh Nguyễn Tiến T, chị Phạm Thanh TH phải thanh toán trả tổng số tiền là 4.135.814.197 đồng, trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 102.539.801 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.733.274.396 đồng cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 001/12 ngày 16/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng HDBank với anh Nguyễn Tiến T, chị Phạm Thanh TH.

Anh Nguyễn Tiến T, chị Phạm Thanh TH tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành kể từ ngày 30/7/2020 cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và tại Khế ước nhận nợ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Anh T chị TH không thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật để thu hồi toàn bộ khoản nợ trên. Khi xử lý tài sản đảm bảo, phải thanh toán giá trị ngôi nhà 1,5 tầng cho Ông S bà O (quyền tài sản của bà O do Ông S, anh T, chị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được nhận), số tiền còn lại mới thanh toán trả cho Ngân hàng. Khi xử lý tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số nợ trên, thì Anh T chị TH tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên. Khi xử lý tài sản, ưu tiên quyền mua tài sản đầu tiên cho Ông S vì Ông S có nhà trên đất và buộc anh T, chị TH, Ông S và các cháu Dũng, cháu Huỳnh, cháu Diệp phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

- Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S trên 60 tuổi nên được miễn án phí và hoàn trả Ông S 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Buộc Anh T chị TH phải chịu 112.135.814 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh

chấp hợp đồng tín dụng là phù hợp theo quy định của Điều 2 Luật Người Cao Tuổi, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM số tiền 51.090.000 đồng tạm ứng án phí do Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam đã nộp theo biên lai số AA/2010/0004518 ngày 20/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL.

Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc Văn phòng công chứng GL, anh T, bà O (do Anh T thực hiện) bồi thường thiệt hại cho Ông S nhưng không buộc chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng với quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Sửa bản án sơ thẩm phần án phí nêu trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 121, 317, 318, 323, 345, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 689, 715, 716 của BLDS 2005;
- Căn cứ khoản 3 Điều 132, Điều 133, 299, 320, 323 của BLDS 2015;
- Căn cứ Điều 15 của Luật hôn nhân và gia đình năm 1959;
- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 1993;
- Căn cứ các Điều 4, 35, khoản 1 Điều 46 của Luật công chứng năm 2006;
- Căn cứ Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2009 của Chính phủ quy định về Giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ Điều 2 Luật Người Cao Tuổi; khoản 2, 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 12 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;
- Căn cứ Mục 1 Phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến 1 số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến S , Văn phòng công chứng GL, bà Nguyễn Thị C , anh Nguyễn Tiến T , chị Nguyễn Thị Mai H . Sửa bản án sơ thẩm và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc tuyên bố văn bản công chứng số 1100/HĐCNQSDĐ ngày 28/12/2009 của Văn phòng công chứng GL về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O với anh Nguyễn Tiến T là vô hiệu.

[2]. Giải quyết hậu quả của Văn bản công chứng vô hiệu:

- Buộc Văn phòng công chứng GL phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 453.880.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị O và anh Nguyễn Tiến T mỗi người phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 226.940.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng). Phần nghĩa vụ tài sản của bà O , buộc anh Nguyễn Tiến T phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 226.940.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Sau khi thanh toán xong nghĩa vụ tài sản của bà O cho Ông S , Anh T được quyền sử dụng thửa đất số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 879105, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QĐ: 1283/QĐ-UB, MS 5710833 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2005 cho ông Nguyễn Tiến S bà Nguyễn Thị O , ngày 22/01/2012 Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL đã đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Tiến T , sinh năm 1984, nơi đăng ký HKTT: Thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 giữa bên thế chấp anh Nguyễn Tiến T chị Phạm Thanh TH và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM tại Văn phòng công chứng TH.

[5]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM đối với anh Nguyễn Tiến T về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/12 ngày 16/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng HDBank với anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH. Buộc anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH phải thanh toán cho Công ty VAMC tổng số tiền là 4.135.814.197 đồng (Bốn tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm mười bốn nghìn, một trăm chín mươi bảy

đồng), trong đó nợ gốc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 102.539.801 đồng (Một trăm linh hai triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm linh một đồng), nợ lãi quá hạn là 2.733.274.396 đồng (Hai tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi tư nghìn, ba trăm chín mươi sáu đồng).

Anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành kể từ ngày 30/7/2020 cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và tại Khế ước nhận nợ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Anh T chị TH không thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM thì Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm quy định tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa số 104(2), tờ bản đồ số 33, thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội diện tích 64,84m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD879105, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QĐ 1283/QĐ-UB, MS 5710833 do UBND huyện GL cấp ngày 23/12/2005 cho người sử dụng ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O , ngày 22/01/2012 Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL đã đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Tiến T sinh năm 1984, đăng ký hộ khẩu thường trú thôn Q, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội, nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1100/HĐCNQSDĐ lập ngày 28/12/2009 tại Văn phòng công chứng GL, thành phố Hà Nội.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, phải thanh toán giá trị ngôi nhà 1,5 tầng cho ông Nguyễn Tiến S , bà Nguyễn Thị O (quyền tài sản của bà O do Ông S , anh T , chị Hương, bà Hòa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được nhận), số tiền còn lại mới thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM. Khi xử lý tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số nợ trên, thì anh Nguyễn Tiến T chị Phạm Thanh TH tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, ưu tiên quyền mua tài sản đầu tiên cho ông Nguyễn Tiến S và buộc anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH, ông Nguyễn Tiến S và các cháu Nguyễn Tiến Dũng, cháu Nguyễn Tiến Huỳnh, cháu Nguyễn Ngọc Diệp (Cháu Dũng, cháu Huỳnh, cháu Diệp do Anh T chị TH là người đại diện theo pháp luật cho các cháu) phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

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

[6].Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Tiến S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Tiến S 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2010/0004349 ngày 17/4/2019 Ông S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL, thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố HCM số tiền 51.090.000 đồng tạm ứng án phí do Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của tổ chức tín dụng Việt Nam đã nộp theo biên lai số AA/2010/0004518 ngày 20/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL.

- Văn phòng công chứng GL phải chịu 22.155.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường cho Ông S .

- Anh Nguyễn Tiến T , chị Phạm Thanh TH phải chịu 112.135.814 đồng (Một trăm mười hai triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm mười bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu Tranh chấp hợp đồng tín dụng của Công ty VAMC. Anh Nguyễn Tiến T phải chịu 11.347.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường cho Ông S .

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại Văn phòng công chứng GL 300.000 đồng và bà Nguyễn Thị C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Chinh đã nộp theo biên lai số AA/2010/0005447 và biên lai số AA/2010/0005447 cùng ngày 20/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL.

Hoàn trả lại ông Nguyễn Tiến S 300.000 đồng, chị Nguyễn Thị Mai H 300.000 đồng và anh Nguyễn Tiến T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2010/0005436, biên lai số AA/2010/0005437 và biên lai số AA/2010/0005438 cùng ngày 09/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND huyện GL;
- Chi cục THADS huyện GL;
- Lưu HS,VP.

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

VŨ TOÀN GIANG

