

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 137/2017/DS - PT

Ngày 21/8/2017

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
trên đất*

NHÂN DANH

NHÀ QUỐC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Ngô Thị Thu Thiện

Đại diện VKSND TP Hà Nội

Bà Ngô Phương Liên – KSV

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:

Ông Phạm Thái An

Trong các ngày 04 và 21/7/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 28/4/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 159/2017/QĐXXPT - DS ngày 08 tháng 6 năm 2017; và Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2017/QĐPT-HPT ngày 20 tháng 6 năm 2017, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 368/QĐPT - DS ngày 04/7/2017; Thông báo tiếp tục mở phiên tòa số 442/2017/TB - TA ngày 02/8/2017, giữa:

Nguyên đơn:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (Tên viết tắt là VAMC)

Trụ sở: phố Hàng V, quận H, thành phố Hà Nội

Ủy quyền cho:

Ngân hàng thương mại cổ phần S (Tên viết tắt là S)

Trụ sở: đường N, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

(Theo văn bản ủy quyền số 7960/2017/UQ2.VAMC2-S ngày 19/6/2017)

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S:

Bà Đinh Thị Ái L; chức vụ: trưởng phòng Kiểm soát rủi ro - S - Chi nhánh
Giảng Võ

(Theo văn bản ủy quyền số 2148/2017/GUQ- PL&TT ngày 20/7/2017)

Bị đơn:

1. Ông Bùi Mạnh C, sinh năm 1972

2. Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Phố T, phường B, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964

HKTT: xã T, huyện T, Tp. Hà Nội

Địa chỉ hiện nay: phường H, quận H, Hà Nội

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

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, Tp. Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông S Bà H:

Luật sư Nguyễn Văn Tiên - Công ty luật TNHH MTV Thanh Tùng- Đoàn

Luật sư thành phố Hà Nội

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

4. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: xã T, T, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phí Đình Đ, sinh năm 1953

2. Bà Phùng Thị V, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: x, H, Hà Nội

3. Ủy ban nhân dân huyện T, Tp. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trịnh Công S (Theo giấy ủy quyền số 36 ngày 14/01/2016)

4. Văn phòng Công chứng Thái Hà

Địa chỉ: Số nhà 148 Thái Hà, phường Phương Liệt, Đống Đa, Tp. Hà Nội

Người đại diện : Ông Nguyễn Việt Cường

5. Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1986

6. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1987

7. Anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1990

8. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1992

9. Anh Phạm Công T

10. Chị Bùi Thị Thanh H

11. Chị Nguyễn Thị H

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, thành phố Hà Nội

12. Anh Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1986

Địa chỉ: xã T, huyện T, Hà Nội

Người kháng cáo:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Ông Nguyễn Văn S; Bà Nguyễn Thị H

(Có mặt: Bà Liên, Bà M, Bà T, Ông S, Bà H, Luật sư Tiên;

Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2012 của Ngân hàng TMCP Phương Nam và các bản khai, lời trình bày tiếp theo do người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Phương Nam và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín trình bày:

Ngày 15/4/2011 Ngân hàng TMCP Phương Nam - Chi nhánh Giảng Võ ký hợp đồng tín dụng số 0127/04/11/HĐTD-CN cho Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 15/4/2011, lãi suất 21%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay: bổ sung tiền mua nhà, đất.

Tài sản đảm bảo:

+ Ông C, Bà L ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 266 m² đất và tài sản trên đất tại thửa 101 tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mà Ông C, Bà L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản tiền vay 2,3 tỷ đồng (*Hợp đồng có số công chứng 3170-11 quyển số 2, ngày 15/4/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội*)

+ Ông Phí Đình Đ và Bà Phùng Thị V ký hợp đồng thế chấp diện tích đất 190m² tại thửa số 170 tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mà Ông Đ, Bà V đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo lãnh số tiền vay 2.700.000.000 đồng của Ông C, Bà L (*Hợp đồng có số công chứng 3171-11 quyển số 2 ngày 15/04/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội*)

Tính đến ngày 21/3/2012 ông, bà Cường, Lương đã trả được tổng số tiền là 875.775.385 đồng bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, chưa trả được đồng gốc

nào. Đến ngày 27/3/2013, Bà T đã trả thay cho Ông C, Bà L số tiền gốc là 100.000.000 đồng .

Do phía Ông C, Bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Phương Nam khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Ông C, Bà L trả số nợ tính đến ngày 28/9/2016 là: 12.102.287.500 đồng. Bao gồm:

Gốc: 4.900.000.000 đồng

Lãi trong hạn: 4.866.941.667 đồng

Lãi quá hạn: 2.335.345.833 đồng

Và phải chịu lãi phạt trên số lãi chậm trả: 284.179.578 đồng

Trường hợp Ông C, Bà L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Nam đề nghị Tòa án quyết định cho Ngân hàng được xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 170 tờ bản đồ số 03, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và tại thửa 101 tờ bản đồ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ.

Bị đơn là Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L có lời khai:

Ông, bà có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với các nội dung như phía Ngân hàng TMCP Phương Nam khai và trình bày: Việc ông, bà vay 5.000.000.000 đồng của Ngân hàng là do Bà Nguyễn Thị M nhờ đứng tên vay hộ Bà M. Toàn bộ số tiền vay 5.000.000.000 đồng ông, bà đưa cả lại cho Bà M, Bà M sử dụng như thế nào ông, bà không biết. Để làm thủ tục thế chấp vay tiền, Bà M có đưa cho ông bà giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất của Ông Nguyễn Tiến L và Bà Nguyễn Thị T đã sang tên cho Bà M và Bà M làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông Phí Đình Đ và Bà Phùng Thị V. Thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất tại thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai giữa vợ chồng ông, bà và Bà M. Toàn bộ việc giao dịch chuyển nhượng, thế chấp do Bà M và Ngân hàng thực hiện, ông, bà chỉ ra ký biên bản. Ông Đ, Bà V là do Bà M đưa đến làm thủ tục chứ ông, bà không quen biết Ông Đ Bà V, không biết họ ở đâu. Nay có việc kiện đòi nợ của Ngân hàng về khoản tiền ông bà đứng tên vay hộ Bà M, đề nghị Bà M phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng, khi Ngân hàng trả lại các sổ đỏ nhà đất thì đề nghị Bà M trả lại cho những người có tên trong sổ đỏ trước đây. Ông C, Bà L đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án và ủy quyền cho Bà M tham gia tố tụng vụ án.

Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Do vợ chồng Bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Tiến L và vợ chồng Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H muốn vay tiền của bà nên để đảm bảo cho việc

bà cho vợ chồng Ông L, Bà T cũng như vợ chồng Ông S, Bà H vay tiền, bà đề nghị Ông L, Bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội cho bà; đề nghị Ông S, Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170, tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội cho Bà V là người quen của bà. Mục đích của việc ký các hợp đồng chuyển nhượng này để bà thế chấp các tài sản này của Ông L Bà T và của Ông S Bà H cho Ngân hàng để vay tiền. Tuy nhiên, do tại thời điểm tháng 3/2011 bà không có hộ khẩu tại Hà Nội mà chỉ có hộ khẩu tại Hải Dương nên để tạo điều kiện cho việc vay tiền Ngân hàng bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101 tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa của Ông L, Bà T cho vợ chồng Ông C, Bà L để nhờ Ông C Bà L đứng ra vay số tiền 5.000.000.000 đồng với Ngân hàng TMCP Phương Nam và thế chấp nhà, đất của Ông L, Bà T cho Ngân hàng; bà nhờ Bà V đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng Ông S, Bà H rồi nhờ vợ chồng Bà V, Ông Đ đứng ra ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 170, tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội để bảo lãnh thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phương Nam để đảm bảo khoản vay 5.000.000.000 đồng do Ông C, Bà L đứng tên. Sau khi nhận 5.000.000.000 đồng mà Ông C, Bà L vay Ngân hàng đưa cho bà, bà cho Bà T vay 1.000.000.000 đồng, cho Ông S vay 400.000.000 đồng. Bà đã trả Ngân hàng 12 tháng lãi, Bà T đã trả thay bà cho Ngân hàng 100.000.000 đồng nợ gốc. Nay bà có nguyện vọng xin trả dần nợ gốc và xin không phải trả lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Nguyễn Thị Tâm, Ông Nguyễn Tiến L khai:

Do có nhu cầu vay vốn làm ăn mà không vay được Ngân hàng nên ông, bà đã hỏi vay Bà M tiền. Bà M nói phải lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho Bà M thì Bà M mới vay được tiền Ngân hàng do đó ông, bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa mà gia đình ông, bà đang ở để được Bà M cho vay 1.000.000.000 tỷ đồng. Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thửa 101 nêu trên cho Bà M tại Văn phòng công chứng Thái Hà ngày 08/4/2011 thì hai bên còn lập “ Bản cam kết và thỏa thuận về tài sản” với nội dung: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức nhằm mục đích để Bà M vay vốn Ngân hàng; trong thời hạn 5 năm ông, bà trả hết nợ cho Bà M thì Bà M trả lại giấy chứng nhận nhà, đất cho ông, bà và trong thời hạn 5 năm này Bà M không được chuyển nhượng hay tặng cho nhà, đất này cho ai. Số tiền vay của Bà M 1.000.000.000 tỷ đồng hai bên thỏa thuận lãi vay từ 1,35-1,7%/tháng và ông, bà hàng tháng vẫn trả lãi cho Bà

M đầy đủ. Về gốc thì ông, bà đã trả Bà M được 300.000.000 đồng và ngày 27/3/2013 trả thay cho Bà M cho Ngân hàng TMCP Phương Nam 100.000.000 đồng. Số nợ của ông, bà với Bà M còn lại là 600.000.000 đồng. Việc Bà M chuyển nhượng lại nhà đất của ông bà cho Ông C Bà L và mang sổ đỏ nhà, đất của ông, bà đi vay tiền Ngân hàng như thế nào thì ông, bà không nắm được vì Bà M không cho ông, bà biết và như vậy Bà M đã vi phạm cam kết giữa hai bên.

Nay Ngân hàng kiện đòi tiền vay đối với Ông C Bà L, vấn đề nợ thì Tòa án giải quyết theo pháp luật; vấn đề Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản đảm bảo là nhà, đất của ông bà thì ông bà không đồng ý vì thực chất ông, bà không bán nhà, đất cho Bà M, ông bà chỉ đưa sổ đỏ cho Bà M giữ còn nhà, đất ông, bà vẫn đang quản lý sử dụng.

Vấn đề công nợ giữa ông, bà với Bà M thì ông, bà không đề nghị Tòa án giải quyết. Số nợ 600.000.000 đồng ông, bà còn thiếu của Bà M thì khi nào Bà M trả lại ông, bà sổ đỏ nhà, đất thì ông, bà sẽ trả hết số nợ này cho Bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông Nguyễn Văn S và Bà Nguyễn Thị H khai:

Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên ông, bà có nhờ Bà M đứng ra vay tiền Ngân hàng hộ. Bà M có nói nếu vay tiền Ngân hàng thì ông, bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 170, TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai của gia đình ông, bà cho Bà M. Ngày 17/01/2011, ông, bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai cho Bà V tại Văn phòng công chứng Thái Hà là theo yêu cầu của Bà M. Bà M và ông, bà còn lập “Bản cam kết thỏa thuận về tài sản” với nội dung Bà M chỉ sử dụng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Thái Hà này vào việc vay vốn Ngân hàng và Bà M cho ông, bà vay 400.000.000 đồng; Bà M không được chuyển nhượng cho cá nhân hay tổ chức nào khác trong thời hạn 3 năm; trong thời hạn 3 năm mà ông, bà muốn rút sổ đỏ về thì phải báo trước cho Bà M 15-30 ngày. Tại hôm ký hợp đồng chuyển nhượng này Bà M có đưa cho ông, bà vay 400.000.000 đồng, lãi 1,5%/tháng. Việc vợ chồng Bà V, Ông Đ thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 170 này của ông, bà cho Ngân hàng để đảm bảo cho Ông C, Bà L vay tiền thế nào ông, bà không tham gia. Ngày 14/7/2012 ông, bà đã trả Bà M 100.000.000 đồng gốc còn nợ lại 300.000.000 đồng. Lãi thì ông, bà vẫn trả Bà M hàng tháng.

Việc đòi nợ của Ngân hàng TMCP Phương Nam đối với Ông C, Bà L thì Tòa án giải quyết theo pháp luật; về việc Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản đảm bảo là nhà, đất của gia đình ông, bà tại thửa 170 TĐĐ số 03 Tả Thanh Oai thì ông, bà không đồng ý vì thực chất ông, bà không có việc chuyển nhượng nhà, đất

cho Ông Đ, Bà V mà việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Đ Bà V là theo yêu cầu của Bà M để Bà M cho ông, bà vay tiền. Ông bà chỉ đưa sổ đỏ cho Bà M giữ còn nhà, đất tại thửa 170 này thì gia đình ông, bà vẫn đang quản lý, sử dụng.

Việc vay nợ giữa ông, bà và Bà M thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, khi nào Bà M trả lại sổ đỏ cho ông, bà thì ông bà sẽ trả hết số nợ còn thiếu là 300.000.000 đồng cho Bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Phùng Thị V và Ông Phí Đình Đ trong các đơn trình bày gửi Tòa án (BL 525, 526, 613) khai:

Do quen biết Bà M nên Bà M có giới thiệu cho ông, bà mua đất của Ông S, Bà H. Ngày 10/01/2011 Bà V chuyển tiền cho Bà M để làm thủ tục nhận tài sản. Bà V đến văn phòng công chứng Thái Hà để ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Ông S Bà H. Sau đó Bà M nhờ vợ chồng ông, bà dùng tài sản này để bảo lãnh cho Bà M, Ông C vay tiền Ngân hàng. Khi Ngân hàng thông báo đòi nợ, bà có ý kiến đề nghị Ngân hàng hoãn việc đòi nợ cho người vay vì doanh nghiệp gặp khó khăn.

Nay Ngân hàng TMCP Phương Nam kiện đòi nợ đối với ông Cương, Bà L thì bà đề nghị người vay trả tiền cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại tài sản cho vợ chồng bà và bà xin vắng mặt khi Tòa xét xử.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tiến Thăng trình bày:

Anh là con của Ông L Bà T; nhà, đất tại thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa là của bố mẹ các anh, chị em anh không có đóng góp gì về nhà, đất này. Hiện anh đang ở tại nhà, đất này. Đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình anh được lấy lại nhà, đất. Anh xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là các Anh Nguyễn Văn Tr, chị Nguyễn Thị Đông, anh Nguyễn Văn Đình, anh Phạm Công Tuyên có lời khai:

Nhà, đất tại thửa 170, TĐĐ số 3 Tả Thanh Oai là của bố mẹ các anh tạo dựng lên, các anh chị không có đóng góp gì vào nhà, đất này, các anh, chị không biết gì về việc bố mẹ các anh, chị thế chấp nhà, đất để vay tiền Ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt các anh, chị.

Anh Nguyễn Tiến Đại khai:

Anh có công sức rất lớn trong việc xây nhà tại thửa 170, TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai. Bà M có dấu hiệu lừa đảo bố, mẹ anh để thế chấp nhà đất của gia đình anh cho Ngân hàng. Anh đề nghị Ngân hàng và Tòa án giải quyết để trả lại sổ đỏ cho gia đình anh.

Bản án sơ thẩm số 06/2012/DS – ST ngày 17/7/2013 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Nam.
- Buộc Ông C, Bà L do Bà M đại diện phải trả cho Ngân hàng TMCP Phương Nam tính đến ngày 17/7/2013 số tiền là 7.093.280.729 đồng gồm: 4.900.000.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn: 1.525.550.000 đồng; lãi quá hạn: 667.730.729 đồng.

- Trường hợp Ông C, Bà L do Bà M đại diện không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo là nhà, đất tại thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, và thửa 170, TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội để thu hồi nợ.

Bà T, Ông L có đơn kháng cáo

Bản án phúc thẩm số 301/2013/DS-PT ngày 21/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xử:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Ngày 20/2/2014, Ông L Bà T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông bà với Bà M, giữa Bà M với Ông C, Bà L và hủy hợp đồng thế chấp giữa Ông C, Bà L với Ngân hàng về nhà đất tại thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội.

Ngày 10/3/2014 Ông S, Bà H có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội lập tại Văn phòng công chứng Thái Hà giữa ông, bà và Bà V Ông Đ.

Ngày 14/9/2015 Ngân hàng TMCP Phương Nam sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (viết tắt là S).

Bản án sơ thẩm số 19/2016/DS - ST ngày 28/9/2016 của Tòa án quận Hai Bà Trưng xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đòi nợ Ông C, Bà L về nợ gốc, lãi quá hạn tổng số tiền là: 12.102.287.500 đồng.

- Trường hợp Ông C, Bà L không trả được nợ thì Ngân hàng S có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên tài sản đảm bảo là nhà, đất tại thửa 170 TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội mà Bà V Ông Đ bảo lãnh thế chấp để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông S Bà H với Ông Đ, Bà V.

- Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa Bà T Ông L với Bà M; xác định việc chuyển nhượng giữa Bà M và Ông C Bà L là không hợp pháp.

- Không chấp nhận hợp đồng thế chấp giữa Ông C, Bà L với Ngân hàng TMCP Phương Nam; không chấp nhận yêu cầu đề nghị phát mại của Ngân hàng S về nhà đất của Ông L, Bà T khi Ông C, Bà L không trả được nợ; Buộc Ngân hàng S phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội cho Ông L Bà T.

- Giành việc khởi kiện cho các đương sự về việc vay nợ bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, Ông S Bà H và Ngân hàng S có đơn kháng cáo.

- Ông S Bà H kháng cáo không đồng ý cho Ngân hàng S xử lý tài sản đảm bảo là nhà, đất của ông, bà tại thửa 170, TĐĐ số 3, xã Tả Thanh Oai và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với Bà V.

- Ngân hàng S kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận hợp đồng bảo lãnh thế chấp giữa Ông C Bà L với Ngân hàng, đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại thửa 101, TĐĐ số 12, thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai mà hiện gia đình Bà T, Ông L đang quản lý sử dụng.

Tại cấp phúc thẩm,

Đại diện Ngân hàng S xuất trình:

- Hợp đồng mua, bán nợ số 6607/2014/MBN.VAMC2-PNB ngày 28/11/2014 giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam với Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là VAMC), theo đó Ngân hàng TMCP Phương Nam bán toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0127/04/11/HĐTD-CN giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam với Ông C, Bà L cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

- Hợp đồng bổ sung ngày 19/6/2017 với nội dung Công ty VAMC ủy quyền cho Ngân hàng S khởi kiện và tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Văn bản số 930/VAMC-BAN2 ngày 04/8/2017 do Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC)

Lê Quang Châu ký với nội dung: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nhất trí việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Nam, nhất trí toàn bộ lời khai và đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Phương Nam cũng như của Ngân hàng S, nhất trí yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng S.

Bà Phùng Thị V có đơn trình bày gửi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với nội dung: Bà không giao dịch mua bán đất với vợ chồng Ông S, Bà H mà chỉ ra Văn phòng công chứng Thái Hà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông S, Bà H. Số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng là do Bà M nói với bà và bà đưa cho Bà M chuyển cho Ông S, Bà H còn Bà M đã đưa cho Ông S, Bà H chưa thì bà không biết. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi của vợ, chồng bà.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đề nghị Tòa giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm về số nợ mà bị đơn phải trả Ngân hàng; đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101 TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai đứng tên Ông C, Bà L; toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 170 TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai đứng tên Ông Đ, Bà V để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả được nợ; đề nghị tách nghĩa vụ bảo đảm đối với từng tài sản thế chấp. Cụ thể:

+ Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa số 101 tờ bản đồ số 12 xã Tả Thanh Oai để bảo đảm cho khoản vay 2,3 tỷ đồng của Ông C, Bà L. Tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.200.000.000 đồng và lãi là 3.313.052.250 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi của số nợ này là: 5.513.052.250 đồng;

+ Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa số 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai để bảo đảm cho khoản vay 2,7 tỷ đồng của Ông C, Bà L. Tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.700.000.000 đồng, lãi là 3.889.235.250 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.589.235.250 đồng.

Bà M đại diện cho bị đơn Ông C, Bà L đề nghị phía nguyên đơn giảm lãi để bà có điều kiện trả số gốc còn lại cho nguyên đơn. Bà M xác nhận không có việc chuyển nhượng thực sự giữa bà với vợ chồng Ông L, Bà T, giữa bà với vợ chồng Ông C, Bà L về nhà, đất tại thửa 101 TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai; không có việc bà nhận số tiền 300.000.000 đồng của Bà V, Ông Đ để mua đất thửa 170 TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai của Ông S, Bà H cho Bà V, Ông Đ. Bà khẳng định việc Bà T, Ông L và Bà H, Ông S cũng như Bà V, Ông Đ và Ông C, Bà L tham gia

các giao dịch về việc chuyển nhượng này chỉ nhằm mục đích để bà vay tiền Ngân hàng và cho Bà T, Ông L, Bà H, Ông S vay tiền. Việc bà nhờ vợ chồng Ông C, Bà L vay Ngân hàng số tiền lớn hơn số tiền mà bà cho Ông L Bà T và Ông S Bà H vay mà không nói cho Ông L Bà T và Ông S, Bà H biết vì giữa bà và Ông L, Bà T cũng như Ông S, Bà H không có thỏa thuận là bà thế chấp nhà, đất của họ để vay số tiền là bao nhiêu nhưng bà thừa nhận là bà có lợi dụng những người này để lấy vốn làm ăn và bà hoàn toàn chịu trách nhiệm về khoản tiền mà bà đã sử dụng với vợ chồng Ông L Bà T và vợ chồng Ông S Bà H.

*** Luật sư Nguyễn Văn Tiên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông S, Bà H đề nghị:**

- Tại cấp phúc thẩm Ngân hàng S mới xuất trình hợp đồng mua bán nợ với Công ty VAMC và giấy ủy quyền của Công ty VAMC cho Ngân hàng S ngày 19/6/2017 sau khi bản án sơ thẩm đã xử. Theo hợp đồng mua, bán nợ thì Công ty VAMC mới có đủ tư cách nguyên đơn chứ không phải Ngân hàng S. Do đó, đơn kháng cáo của Sacombank là không hợp lệ; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách của nguyên đơn.

- Phía Ngân hàng TMCP Phương Nam không kiểm tra tài sản thế chấp, những người hiện đang quản lý tài sản thế chấp không ký vào hợp đồng thế chấp cũng như biên bản thẩm định tài sản thế chấp; tờ trình thẩm định ghi đối với phần nhà đất thửa 101 “đang cho bà con ở nhờ” trong khi gia đình Bà T, Ông L đang quản lý sử dụng; đối với phần tài sản trên đất thửa 170 lại ghi “Chủ tài sản đang sử dụng” trong khi Bà V, Ông Đ chưa bao giờ ở nhà này. Do đó, việc thẩm định là không đúng thực tế. Việc định giá tài sản thế chấp do tự phía Ngân hàng định giá là không đúng quy định. Do vậy các hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay 5.000.000.000 đồng của Ông C, Bà L là không hợp lệ, không đúng quy định pháp luật nên không có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất tại thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai mà gia đình Ông S Bà H đang quản lý sử dụng và thửa 101 TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai mà gia đình Ông L Bà T đang quản lý, sử dụng.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa Ông L, Bà T với Bà M cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông S, Bà H với Bà V là vô hiệu do không có thật, giả tạo nhằm che đậy việc vay nợ giữa Bà T, Ông L, Bà H, Ông S với Bà M. Đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng này; giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm phần quyết định liên quan đến nhà, đất tại thửa 101 tờ bản đồ số 12 của Ông L, Bà T: hủy hợp đồng thế chấp nhà, đất của Ông C, Bà L

với Ngân hàng; đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông S, Bà H, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 170 giữa Bà V Ông Đ với Ngân hàng; buộc phía Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101 tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã tá Thanh Oai cho Ông L Bà T; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tá Thanh Oai cho Ông S Bà H.

* Ông S, Bà H nhất trí với đề nghị của Luật sư Nguyễn Văn Tiên và đề nghị đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này.

* Bà T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà với Bà M do vô hiệu, đề nghị Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa Ông C, Bà L với Ngân hàng TMCP Phương Nam; đề nghị Ngân hàng S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101 tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa cho vợ chồng bà.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án đến trước khi nghị án;

Các đương sự chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đơn kháng cáo của các đương sự có kháng cáo đều nằm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên về hình thức các đơn kháng cáo này được coi là hợp lệ.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết các yêu cầu độc lập của Bà T, Ông L và của Ông S, Bà H để giải quyết cả hậu quả của việc hủy hợp đồng vô hiệu để giải quyết dứt điểm yêu cầu độc lập của các đương sự. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng để giải quyết lại phần yêu cầu độc lập của Ông L, Bà T, Ông S, Bà H từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

1. Về tố tụng:

- **Về việc vắng mặt của các đương sự:** Tại phiên tòa vắng mặt Ông Nguyễn Tiên L và anh Nguyễn Tiên Thăng không có lý do. Đây là lần thứ hai liên tiếp các

đương sự này vắng mặt không lý do. Các đương sự khác là Ông Đ, Bà V, Anh Nguyễn Văn Tr, chị Nguyễn Thị Đông, anh Nguyễn Văn Đình, anh Phạm Công Tuyên, Nguyễn Tiến Đại, chị Bùi Thị Thanh Huyền, chị Nguyễn Thị Hoa, Văn phòng công chứng Thái Hà, UBND huyện Thanh Trì có đơn xin vắng mặt; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tư cách đương sự:

Nhận thấy: Ngày 15/5/2012 Ngân hàng TMCP Phương Nam có đơn khởi kiện Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L về việc đòi nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 0127/04/11 HĐTD-CN ngày 15/4/2011 giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam- chi nhánh Giảng Võ với Ông Bùi Mạnh C và Bà Nguyễn Thị Minh L.

Ngày 28/11/2014, Ngân hàng TMCP Phương Nam đã ký hợp đồng mua, bán nợ số 6607/2014/MBN.VAMC2-PNB, theo đó Ngân hàng TMCP Phương Nam bán toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0127/04/11 HĐTD-CN giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam với Ông C, Bà L cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Theo đó, mọi quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP Phương Nam đối với hợp đồng tín dụng 0127/04/11 HĐTD-CN và hợp đồng thế chấp số 317111; và hợp đồng thế chấp số 317011 lập tại Văn phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội cùng ngày 15/4/2011 được chuyển sang cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Ngày 14/9/2015 Ngân hàng TMCP Phương Nam sáp nhập vào Ngân hàng S nên Ngân hàng S được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ trước đây của Ngân hàng TMCP Phương Nam.

Như vậy, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam được kế thừa tư cách nguyên đơn của Ngân hàng TMCP Phương Nam. Việc S tham gia tố tụng của vụ án với tư cách nguyên đơn thay cho Ngân hàng TMCP Phương Nam khi chưa có ủy quyền của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam cho Ngân hàng S là chưa đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Ngân hàng S, Ngân hàng TMCP Phương Nam và Ông C, Bà L cũng không khai báo với Tòa án về việc Ngân hàng TMCP Phương Nam đã bán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 0127/04/11 HĐTD-CN giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam với Ông C, Bà L cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nên Tòa cấp sơ thẩm không thể biết được về việc mua bán nợ này nên đã xếp S với tư cách nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy

quyền của S mới xuất trình các tài liệu, chứng cứ là hợp đồng mua, bán nợ số 6607/2014/MBN.VAMC2-PNB và Hợp đồng bổ sung ngày 19/6/2017 với nội dung Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam ủy quyền cho S khởi kiện và tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại văn bản số 930/VAMC-BAN2 ngày 04/8/2017 do Phó Tổng giám đốc Công ty VAMC Lê Quang Châu ký thể hiện nội dung: Công ty VAMC nhất trí việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Nam, nhất trí toàn bộ lời khai và đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Phương Nam cũng như của Ngân hàng S, nhất trí yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng S, đề nghị Tòa xét xử phúc thẩm vụ án, Công ty VAMC không đề nghị tham gia lại từ cấp sơ thẩm.

Xét thấy, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt nam là người kế thừa tư cách nguyên đơn của Ngân hàng TMCP Phương Nam; Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (S) là người kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Phương Nam. Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có văn bản ủy quyền cho S tham gia tố tụng, nhất trí với các yêu cầu khởi kiện và lời trình bày tại Tòa án cũng như yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Sacombank và từ chối quyền được tham gia vụ án từ giai đoạn sơ thẩm là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy, cần thay đổi tư cách tham gia tố tụng, xếp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam với tư cách là nguyên đơn, Ngân hàng S là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam ngay tại cấp phúc thẩm cũng không ảnh hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong vụ án.

Về nội dung: Hội đồng xét xử nhận thấy:

* Về vấn đề nợ: Bản án sơ thẩm xử buộc Ông C, Bà L phải thanh toán trả tổng số tiền là: 12.102.287.500 đồng bao gồm nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn. Ông C, Bà L không kháng cáo, phía ngân hàng S trong đơn kháng cáo không kháng cáo nội dung này. Tại bản khai về việc kháng cáo ngày 17/5/2017 của đại diện S đề nghị tính cả lãi phạt trên số lãi chậm thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện nguyên đơn đã rút yêu cầu kháng cáo về yêu cầu tính lãi phạt, chấp nhận phán quyết của bản án sơ thẩm về vấn đề này. Như vậy, phần quyết định này của bản án sơ thẩm coi như không có đương sự nào kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

* Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội giữa Ông C, Bà L và Ngân hàng TMCP Phương Nam lập tại Phòng công chứng số 1

ngày 15/4/2011 (Số công chứng 317011, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD): Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 266m² đất và tài sản trên đất là nhà bê tông 2 tầng diện tích 68m² tại thửa 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đứng tên chủ sở hữu, sử dụng là Ông C Bà L. Xét thấy, bên thế chấp được Nhà nước công nhận là chủ sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp; hai bên tham gia ký hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; tài sản thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Trì ngày 15/4/2011. Do đó, hợp đồng thế chấp này đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Vợ chồng Ông L, Bà T tuy không phải là người thế chấp khối tài sản này cho Ngân hàng TMCP Phương Nam nhưng buộc phải biết và buộc phải có trách nhiệm đối với hợp đồng thế chấp này vì theo “Bản cam kết thỏa thuận về tài sản” giữa Bà M và vợ chồng Ông L Bà T thì Bà M có quyền thế chấp khối tài sản nhà, đất này để vay vốn Ngân hàng; Việc Bà M không tự dùng tài sản này thế chấp vay vốn Ngân hàng mà dùng cách thức khác (chuyển nhượng lại cho vợ chồng Ông C Bà L để vợ chồng Ông C Bà L thế chấp nhà, đất này cho Ngân hàng) cũng không loại trừ trách nhiệm của vợ chồng Ông L Bà T về việc thế chấp này. Bà M vi phạm cam kết với vợ chồng Ông L Bà T trong việc chuyển nhượng lại cho vợ chồng Ông C Bà L để vợ chồng Ông C Bà L thế chấp Ngân hàng mà không cho vợ chồng Ông L Bà T biết thì Bà M phải chịu trách nhiệm với vợ chồng Ông L Bà T về việc vi phạm cam kết đó. Tại phiên tòa hôm nay, Bà M cũng xác định bà có trách nhiệm với Ông L Bà T trong việc thế chấp nhà đất của Ông L, Bà T để nhận số tiền lớn hơn số tiền mà bà cho Ông L Bà T vay.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ông L Bà T đề nghị hủy hợp đồng thế chấp nhà, đất thửa 101 tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa giữa vợ chồng Ông C, Bà L với Ngân hàng TMCP Phương Nam. Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng S (đại diện cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam) được quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ nhà, đất tại thửa 101 tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội để đảm bảo thu hồi khoản vay 2.300.000.000 đồng của Ông C Bà L, tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.200.000.000 đồng và lãi là 3.313.052.250 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi của số nợ này là: 5.513.052.250 đồng trong trường hợp vợ chồng Ông C, Bà L không trả được nợ cho Ngân hàng.

* Xét hợp đồng thế chấp giữa Bà Phùng Thị V và Ông Phí Đình Đ với Ngân hàng TMCP Phương Nam để đảm bảo cho khoản vay 2.700.000.000 đồng trong

khoản vay 5.000.000.000 đồng mà Ông C, Bà L vay Ngân hàng TMCP Phương Nam: Hợp đồng thế chấp này lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 15/4/2011(Số công chứng 317111, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 190m² đất tại thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đứng tên chủ sở hữu, sử dụng là Ông Phí Đình Đ và Bà Phùng Thị V. Xét thấy, bên thế chấp được Nhà nước công nhận là chủ sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp; hai bên tham gia ký hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; tài sản thế chấp đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Trì ngày 15/4/2011. Do đó, hợp đồng thế chấp này đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Vợ chồng Ông S Bà H tuy không phải là người thế chấp khối tài sản này cho Ngân hàng TMCP Phương Nam nhưng buộc phải biết và buộc phải có trách nhiệm đối với hợp đồng thế chấp này vì theo “Bản cam kết” giữa Bà M và vợ chồng Ông S Bà H thể hiện việc Ông S, Bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 cho Bà Phùng Thị V là hình thức để Bà M sử dụng vay vốn Ngân hàng. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ông S, Bà H về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai giữa Bà V Ông Đ và Ngân hàng TMCP Phương Nam. Nhưng Ông S Bà H chỉ có trách nhiệm đối với việc Bà V Ông Đ dùng tài sản thế chấp bảo lãnh là quyền sử dụng 190m² đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai còn tài sản trên đất là hai nhà cấp 4 và các công trình xây dựng khác trên đất không thuộc đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông S, Bà H với Bà V. Vợ chồng Ông S, Bà H và Bà V, Bà M cũng không có thỏa thuận gì về tài sản trên diện tích 190m² đất thửa 170 này nên toàn bộ tài sản trên diện tích đất thửa 170 tờ bản đồ số 3, Tả Thanh Oai vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông S, Bà H, không thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp giữa Ông Đ Bà V với Ngân hàng TMCP Phương Nam. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu được đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo của Ông Đ Bà V theo đúng hợp đồng thế chấp số công chứng 317111 ngày 15/4/2011 là quyền sử dụng diện tích thửa 170, không đề nghị xử lý tài sản trên đất. Theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ “Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo” quy định: *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản trên đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như sự thỏa thuận*

giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”.

Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông S, Bà H. Cụ thể, phía nguyên đơn là công ty VAMC được quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 170 tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai để đảm bảo cho khoản vay nợ 2.700.000.000 đồng của Ông C Bà L, tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.700.000.000 đồng, lãi là 3.889.235.250 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.589.235.250 đồng. Việc xử lý quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp được thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ nêu trên. Gia đình Ông S, Bà H được tiếp tục quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với diện tích thửa đất số 170 tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội.

**Về yêu cầu độc lập của Ông L Bà T và yêu cầu độc lập của Ông S Bà H.
Hội đồng xét xử xét thấy:**

* Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội giữa Ông Nguyễn Tiến L Bà Nguyễn Thị T với Bà Nguyễn Thị M và giữa Bà Nguyễn Thị M với Ông Bùi Mạnh C và Bà Nguyễn Thị Minh L:

Nhận thấy: Theo lời khai nhận của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình thể hiện: Do có nhu cầu vay tiền nên vợ chồng Ông L Bà T đã đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội đứng tên Ông L, Bà T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Bà M tại Văn phòng công chứng Thái Hà, với giá 200.000.000 đồng. Hai bên viết giấy cam kết với nội dung hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là hình thức để Bà M sử dụng vay tiền Ngân hàng và đảm bảo cho việc Bà M cho vợ chồng Ông L Bà T vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng Ông L Bà M ký hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa cho Bà M, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101 này cho Bà M thì Bà M đưa cho vợ chồng Ông L Bà T vay số tiền 1.000.000.000 đồng với lãi suất là 1,3- 1,5%/tháng. Bà M đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất thửa 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa sau đó bà chuyển nhượng lại nhà, đất này cho Ông C, Bà L. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa Bà M với vợ chồng Ông C, Bà L cũng lập tại Văn phòng công chứng Thái Hà nhưng giữa hai bên Bà M và vợ chồng Ông C, Bà L cũng không có việc mua, bán thực sự mà mục đích của việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa Bà M

và vợ chồng Ông C, Bà L chỉ để Ông C, Bà L dùng tài sản nhà, đất này để thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ Bà M. Vợ chồng Ông C Bà L sau khi được sang tên nhà, đất này đã thế chấp cho khoản vay 2.300.000.000 đồng trong khoản vay 5.000.000.000 đồng mà Bà M nhờ vợ chồng Ông C, Bà L đứng tên vay Ngân hàng TMCP Phương Nam.

Như vậy, có đầy đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 101, tờ bản đồ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội giữa vợ chồng Ông L Bà T với Bà M và giữa Bà M với vợ chồng Ông C Bà L là giả tạo, không có thật nhằm che đậy quan hệ vay tiền giữa Bà M và vợ chồng Ông L Bà T và mục đích để Bà M sử dụng hợp đồng chuyển nhượng này vào việc vay vốn Ngân hàng. Do vậy, các hợp đồng chuyển nhượng này đều bị coi là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 170 TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội giữa vợ chồng Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H với Bà Phùng Thị V:

Nhận thấy: Theo lời khai của Ông S, Bà H, Bà M, Bà V, Ông Đ và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên Ông S Bà H thống nhất với Bà M về việc Ông S, Bà H đến Văn phòng Công chứng Thái Hà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 190m² đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai cho Bà V Ông Đ. Theo bản “Cam kết thỏa thuận” giữa Bà M và Ông S Bà H thì hợp đồng chuyển nhượng này cũng chỉ là hình thức để cho Bà M sử dụng vay tiền Ngân hàng. Theo Bà V thì do bà tin tưởng việc Bà M giới thiệu mua đất của Ông S Bà H với giá 400.000.000 đồng nên đã chuyển số tiền 300.000.000 đồng cho Bà M để Bà M trả hộ tiền mua đất còn việc Bà M có chuyển số tiền 300 triệu đồng này cho Ông S Bà H không thì bà không biết. Các bên đều xác nhận việc Ông S, Bà H và Bà V cùng Bà M đến Văn phòng Công chứng Thái Hà để vợ chồng Ông S Bà H và Bà V ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/01/2011 mà không có sự bàn bạc, thỏa thuận hay trao đổi gì về các điều khoản trong hợp đồng, không có việc hai bên trực tiếp giao nhận tiền chuyển nhượng cho nhau, thậm chí Ông Đ Bà V cũng chưa từng đi xem hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng. Sau khi Ông S, Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3, xã Tả Thanh Oai đứng tên chủ sử dụng đất là Ông S, Bà H cho Bà V thì Bà M cho Ông S Bà H vay 400.000.000 đồng, lãi suất từ 1,3-1,5 %/tháng. Tại phiên tòa hôm nay, Bà M khai: Bà V không đưa đồng nào cho bà để bà đưa cho vợ chồng Ông S Bà H, số tiền 400.000.000 đồng bà đưa cho vợ chồng Ông S Bà H vay là tiền của cá nhân bà, không liên quan đến Bà V; Bà V chỉ

là người được bà nhờ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 với Ông S Bà H. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai giữa vợ chồng Ông S Bà H với Bà V là giả tạo, không có thật nhằm che đậy quan hệ vay tiền giữa Bà M và vợ chồng Ông S Bà H và mục đích để Bà M sử dụng hợp đồng chuyển nhượng này vào việc vay vốn Ngân hàng. Do đó, hợp đồng này bị coi là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: **“ Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật. ”**

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu độc lập của Ông L Bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng Ông L Bà T với Bà M, giữa Bà M và vợ chồng Ông C, Bà L về thửa đất số 101, TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội và yêu cầu độc lập của Ông S, Bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 170 TĐĐ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội giữa vợ chồng Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H với Bà Phùng Thị V là có căn cứ chấp nhận.

Về việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông S Bà H với Bà V; giữa Ông L Bà T và Bà M, giữa Bà M và Ông C Bà L do vô hiệu. Nhận thấy:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, ...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. ”

Xét thấy: Vấn đề giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng vô hiệu kể trên liên quan đến việc giải quyết vấn đề công nợ giữa Bà M và vợ chồng Ông L Bà T, giữa Bà M và vợ chồng Ông S, Bà H và trách nhiệm của Bà M cùng các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng bị hủy do vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Bà T và Ông S Bà H đều đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Bà M nhận trách nhiệm đối với Ông S Bà H và Ông L, Bà T trong việc thế chấp tài sản nhà, đất của Ông L, Bà T, Ông S, Bà H để vay số tiền nhiều hơn số tiền mà bà cho Ông L Bà T và Ông S Bà H vay. Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận được với nhau về vấn đề giải quyết hậu quả này, hơn nữa Ông L, Bà V, Ông

Đ không có mặt tại phiên tòa hôm nay. Tại cấp sơ thẩm, vấn đề giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu chưa được các bên đề cập giải quyết. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của các đương sự tại phiên tòa hôm nay được coi là tình tiết mới của vụ án mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể giải quyết ngay được do liên quan đến quyền kháng cáo của các đương sự. Xét thấy, để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan đến quan hệ hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và bảo đảm việc giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử thấy cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết lại về phần yêu cầu độc lập của Ông L, Bà T và của Ông S, Bà H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất bị vô hiệu do giả tạo để quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng vô hiệu này.

Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông C, Bà L phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả nợ Ngân hàng là 120.102.287 đồng như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

- Công ty VAMC phải chịu án phí trên số tiền lãi phạt không được chấp nhận là: 14.208.798 đồng

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu độc lập của Ông L Bà T và của Ông S Bà H được quyết định khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại các yêu cầu độc lập này.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên các đương sự kháng cáo là Bà T, Ông L, Bà H, Ông S và nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do Ngân hàng S đại diện không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bồi các lễ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 28.9.2016 của Tòa án quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và xử cụ thể như sau:

Áp dụng : Điều 129, 137, 342,347,348, 355, 471,473,474,476 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009 và Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là VAMC) do Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (viết tắt là S) đại diện theo ủy quyền về việc đòi nợ theo hợp đồng tín dụng 0127/04/11 HĐTD-CN ngày 15/4/2011 giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam (nay là Ngân hàng S) đối với Ông Bùi Mạnh C và Bà Nguyễn Thị Minh L.

1.1. Buộc Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L phải trả số nợ là: 12.102.287.500 đồng (Mười hai tỷ, một trăm linh hai triệu, hai trăm tám bảy ngàn, năm trăm đồng) tính đến ngày 28/9/2016 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đại diện theo ủy quyền bao gồm:

Gốc: 4.900.000.000 đồng (bốn tỷ chín trăm triệu đồng)

Lãi trong hạn: 4.866.941.667 đồng (bốn tỷ, tám trăm sáu sáu triệu, chín trăm bốn một ngàn, sáu trăm sáu bảy đồng)

Lãi quá hạn: 2.335.345.833 đồng (hai tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi lăm ngàn, tám trăm ba ba đồng)

1.2. Trường hợp Ông C, Bà L không trả được nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đại diện có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101 TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội mà Ông C, Bà L thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3170-11 quyền số 2, ngày 15/4/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội để thu hồi nợ đối với số nợ gốc 2.300.000.000 đồng, tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.200.000.000 đồng và lãi là 3.313.052.250 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi của số nợ này là: 5.513.052.250 đồng (năm tỷ, năm trăm mười ba triệu, không trăm năm mươi hai ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

- Quyền sử dụng đất tại thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội mà Ông Đ Bà V thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 3171-11 quyền số 2 ngày 15/4/2011 tại phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay 2.700.000.000 đồng của Ông C, Bà L tính đến ngày 28/9/2016 số nợ gốc của khoản vay này là 2.700.000.000 đồng, lãi là 3.889.235.250 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi là: 6.589.235.250 đồng (sáu tỷ, năm trăm tám chín triệu, hai trăm ba lăm ngàn, hai trăm năm mươi đồng) .

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam về việc yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội. Gia đình Ông S, Bà H được tiếp tục quyền sở hữu, sử dụng các tài sản gắn liền với diện tích đất này.

3. Kể từ ngày 28/9/2016, Ông C Bà L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0127/04/11 HĐTD-CN ngày 15/4/2011 giữa Ngân hàng TMCP Phương Nam (nay là Ngân hàng S) với Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L phải tiếp tục thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do Ngân hàng S đại diện cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng S.

4. Hủy phần giải quyết yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Tiến L, Bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 101 TĐĐ số 12 thôn Nhân Hòa xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội giữa Ông Nguyễn Tiến L, Bà Nguyễn Thị T với Bà Nguyễn Thị M và giữa Bà Nguyễn Thị M với Ông Bùi Mạnh C, Bà Nguyễn Thị Minh L.

5. Hủy phần giải quyết yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 3 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội giữa Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H với Ông Phí Đình Đ, Bà Phùng Thị V.

6. Giao Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm đối với các yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Tiến L, Bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H theo thủ tục chung theo hướng xác định các hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Ông Bùi Mạnh C và Bà Nguyễn Thị Minh L phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là 120.102.287 đồng (Một trăm hai mươi triệu, một trăm linh hai ngàn, hai trăm tám bảy đồng).

7.2 Công ty VAMC phải chịu án phí sơ thẩm là 14.208.798 đồng (Mười bốn triệu, hai trăm linh tám ngàn, bảy trăm chín tám đồng), được trừ vào 56.693.728 đồng (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm chín ba ngàn, bảy trăm hai tám đồng) tạm ứng

án phí do Ngân hàng TMCP Phương Nam nộp theo BL số 0000357 ngày 11/6/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, còn được hoàn lại 42.484.930 đồng (Bốn mươi hai triệu, bốn trăm tám tư ngàn, chín trăm ba mươi đồng).

7.3. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do Bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Tiên L, Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Hương đã nộp tại Bl 3949, 3948 cùng ngày 27/2/2014 và 3754, 3755 cùng ngày 11/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội sẽ được quyết định khi yêu cầu độc lập của các ông, bà được giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Ngân hàng S đã nộp tại BL số 01109 ngày 15/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

8.2. Ông Nguyễn Văn S, Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo BL số 01004 ngày 04/10/2016

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Tòa án Q. Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS Q. Hai Bà Trưng
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Thúy

