

Bản án số: **62** /2018/DS-PT

Ngày: 18 – 5 - 2018

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất
Huỷ Quyết định cá biệt và tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 05 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/TLDS/2018 ngày 16/01/2018 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; Huỷ Quyết định cá biệt và tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98a/2018/QĐ-PT ngày 24/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh N

Địa chỉ: Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Châu Việt V và ông Lê Q; Cùng địa chỉ: TP. Đà Nẵng, có mặt.

Bị đơn: Công ty T

Địa chỉ: Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Thái Thị Ngọc T – Giám

độc Công ty T, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thái Thị Ngọc T, vắng mặt.

Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh Công ty T tại Đà Nẵng.

Địa chỉ: TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Duy T.

Địa chỉ: 242/15 Đ, P. C, Q.T, TP. Đà Nẵng.

- Ông Phạm Ngọc S, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 109, phường H, quận H, TP. Đà Nẵng.

(Hiện đang chấp hành án tại đội 10, phân trại 2, trại giam Bình Điền; xã Bình Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế).

- Ngân hàng A.

Địa chỉ: TP. Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Đình H – Cán bộ pháp chế Ngân hàng A – Chi nhánh Đà Nẵng, có mặt.

Địa chỉ: quận H, TP. Đà Nẵng.

- Bà Vũ Thị Thu H

Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam.

- Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H – Cán bộ quận, có mặt.

Địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Văn phòng công chứng Trần Quốc V

Địa chỉ: 498 Lê Văn Hiến, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc V – Trưởng văn phòng công chứng Trần Quốc V. Vắng mặt.

- Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Nhà đất tại tổ 50, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông và bà Trần Thị Bích N, đã được Ủy ban nhân dân thành

phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402053183 ngày 09/11/2004.

Ngày 29/9/2011, bà N lập hợp đồng tặng cho ông 14 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng công chứng số: 001905 tại Văn phòng Công chứng Q, thành phố Đà Nẵng. Ngày 30/9/2011, ông được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động sang tên toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông.

Trước thời điểm lập hợp đồng ủy quyền cho bà Thái Thị Ngọc T thì nhà đất vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng V-Chi nhánh Đà Nẵng để vay số tiền 150.000.000đ. Khi đến hạn hợp đồng thì vợ chồng ông vẫn chưa có tiền thanh toán. Trong khi đó, bà Vũ Thị Thu H người quen của ông có nhu cầu mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên để cầm cố vay tiền và được ông, bà N đồng ý cho mượn. Do đó, bà H đã vay tiền của bà T trả nợ Ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng để rút giấy tờ nhà đất cầm cố cho bà T làm tin.

Ngày 01/9/2011, bà H đã viết giấy mượn của bà T số tiền 700.000.000đ và ghi tên ông cùng đứng tên trong giấy mượn. Ông thừa nhận cùng ký tên trong giấy mượn tiền với bà H. Đồng thời, bà T yêu cầu ông và bà N lập hợp đồng ủy quyền cho bà T, trong đó có nội dung bên được nhận ủy quyền được thực hiện hành vi bán, chuyển nhượng,... tài sản nhà, đất nhưng khi thực hiện phải được sự đồng ý của bên ủy quyền.

Ngày 03/10/2011, ông và bà N cùng bà T thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/9/2011 và tiếp tục lập lại hợp đồng ủy quyền cũng với nội dung như hai lần trước tại Văn phòng Công chứng Q.

Sau đó, ông phát hiện bà T có hành vi gian dối, lợi dụng vào hợp đồng ủy quyền để chiếm đoạt tài sản của ông. Do vậy, để ngăn chặn hành vi trên của bà T, ngày 25/10/2011 ông đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bằng đơn miễn nhiệm người được ủy quyền gửi Văn phòng Công chứng Q, đồng thời báo cho bà T biết nhưng bà T vẫn cố tình dùng hợp đồng ủy quyền để ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Ngọc S vào ngày 28/10/2011 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng mà không báo cho ông biết.

Sau khi biết được sự việc, ông đã có đơn tố cáo đến cơ quan chức năng và được Phòng Tài nguyên Môi trường quận T, thành phố Đà Nẵng hướng dẫn làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Trong khi ông đang gửi đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng chờ giải quyết thì ngày 07/12/2011, UBND quận T quyết định cho chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cho ông S đứng tên trên giấy chứng nhận do đó, tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số: 0019228 giữa ông và bà Thái Thị Ngọc T lập ngày 03/10/2011 tại Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng.

- Hủy hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01519 giữa bên bán bà Thái Thị Ngọc T (bên được ủy quyền) ký với bên mua ông Phạm Ngọc S lập ngày 28/10/2011 tại Văn phòng công chứng T, TP Đà Nẵng.

- Hủy Quyết định chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND quận T do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Ngọc S vào ngày 07/12/2011.

- Hủy hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 3804/01/12TC ngày 17/01/2012 giữa Ngân hàng A với Công ty T.

- Công nhận nhà và đất ở thuộc thửa B10, tờ bản đồ KT 01 tại tổ 56 (cũ) nay tổ 50, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh N.

Bị đơn Công ty T vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 01/9/2011, bà có cho ông Nguyễn Thanh N mượn số tiền 700.000.000đ. Số tiền trên bà trực tiếp đến Ngân hàng V-Chi nhánh Đà Nẵng nộp cho Hợp đồng vay tiền của ông N và vợ ông là Trần Thị Bích N để rút giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Ngân hàng này, đồng thời ký hợp đồng ủy quyền để thế chấp cho việc vay mượn tiền nói trên.

Hợp đồng ủy quyền lần thứ nhất vợ chồng ông N cùng ký với nội dung là cho bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển quyền (bao gồm chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn,...). Khi thực hiện các quyền này, phải theo đúng quy định của pháp luật và phải được bên ủy quyền đồng ý.

Do không đồng ý với nội dung trên nên bà đòi lại tiền, thì bà N lập hợp đồng tặng cho 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N được toàn quyền quyết định.

Ngày 03/10/2011, ông N ký lại hợp đồng ủy quyền lần thứ 2 cũng với nội dung bà được toàn quyền như hợp đồng ủy quyền lần 1. Như vậy, căn cứ theo hợp đồng ủy quyền thì bà được toàn quyền chuyển nhượng tài sản mà ông N đã ủy quyền.

Theo nội dung thỏa thuận thể hiện cam kết trên giấy viết tay và nội dung đã được ông N ủy quyền, từ ngày 04/10/2011 bà và gia đình đã thông báo ông N: nếu không trả tiền và rút lại sổ thì bà sẽ chuyển nhượng tài sản trên để thu hồi khoản tiền mà ông N đã mượn, nhưng ông N không quan tâm và không chịu trả tiền cho bà. Do đó, buộc bà phải chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Ngọc S để thu lại tiền vốn và hợp đồng được thực hiện vào ngày 28/10/2011 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đến nhà ông N thông báo đã nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông N phản đối. Sau đó, ông S đem hồ sơ đến nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xin sang tên. Ông N cũng nộp đơn yêu

cầu ngưng sang tên đổi chủ. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, thành phố Đà Nẵng đã tạm dừng 30 ngày. Đến ngày 07/12/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chuyển quyền cho ông Phạm Ngọc S.

Nay ông N yêu cầu hủy các văn bản hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hủy quyết định chỉnh lý biến động sang tên của UBND quận T đứng tên ông Phạm Ngọc S trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà yêu cầu ông N trả lại số tiền 700.000.000đ và tiền lãi suất vay ngân hàng đồng thời ông N nhận lại tài sản quyền sử dụng đất mà ông đã ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc S trình bày:

Trong thời gian khi ông còn làm việc cho Công ty T - Chi nhánh Đà Nẵng, thông qua người quen ông biết bà Thái Thị Ngọc T có ngôi nhà và đất tại đường Đ muốn bán với giá rẻ nên hỏi mua. Khi bà T đưa ra giấy tờ hợp đồng ủy quyền của ông N và bà Thăng có công chứng hợp pháp nên ông đồng ý mua với giá 900.000.000đ.

Thỏa thuận giá cả xong, các bên tiến hành thực hiện ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng. Sau khi hợp đồng công chứng xong, ông giao tiền cho bà T tại số 49 đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Khi hợp đồng mua bán ký xong, mặc dù bà T chưa giao nhà cho ông quản lý sử dụng nhưng ông đã tiến hành thủ tục sang tên đổi chủ và được UBND quận T, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động đứng tên ông trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/12/2011. Sau đó, ông có đến yêu cầu ông N giao nhà nhưng ông N phản ứng. Thời gian sau, do kẹt tiền nên ông đã bán lại nhà và đất cho ông Thái Duy T, giám đốc Công ty T với giá 1.000.000.000đ và ra công chứng làm ủy quyền tại Văn phòng công chứng T vào năm 2011. Việc ông bán nhà, đất cho ông T cũng chưa bàn giao tài sản nhà đất cho ông T quản lý, sử dụng.

Nay ông N yêu cầu Tòa án hủy các văn bản hợp đồng ủy quyền giữa ông N và bà T ký ngày 03/10/2011, hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T (bên được ủy quyền) ký bán cho ông tại Văn phòng công chứng T, đồng thời hủy quyết định chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên ông vào ngày 07/12/2011, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng A ông Phạm Dương H trình bày:

Ngân hàng A có ký kết hợp đồng tín dụng số 2007-LAV-201100164/HĐTD ký kết ngày 20/7/2012 với Công ty T với hạn mức được cấp là 7.500.000.000 đồng để kinh doanh sắt thép xây dựng. Để bảo đảm cho khoản vay này Công ty T đã thế chấp nhiều tài sản cho Ngân hàng, trong đó ngày 17/01/2012 Công ty T có thế chấp tài sản là nhà và đất tại tô 56A, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng cho Ngân hàng.

Từ ngày 01/6/2013 Công ty T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc cho Ngân hàng, từ thời điểm đó đến nay Ngân hàng đã thực hiện các biện pháp phát mãi tài sản của Công ty để thu hồi các khoản nợ của Ngân hàng, cho đến tháng 8 năm 2015 thì không còn tài sản để phát mãi, chỉ còn một tài sản thế chấp là nhà và đất tại tổ 56A, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng nhưng tài sản này đang bị tranh chấp nên Ngân hàng không tiến hành các thủ tục để phát mãi tài sản thu hồi nợ. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty T phải thanh toán cho ngân hàng số tiền còn nợ: 2.301.632.986 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2017 là 1.301.632.986 đồng. Trong trường hợp Công ty T không trả được khoản nợ nêu trên thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ tổ 56A, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng để Ngân hàng thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 3804/01/12TC ngày 17/01/2012 giữa Ngân hàng A với Công ty T thì Ngân hàng không đồng ý, lý do việc thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu của ông N là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện UBND quận T trình bày:

Quyền sở hữu nhà ở tại tổ 50, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng là của ông Nguyễn Thanh N được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận ngày 09/11/2004 và được UBND quận T chỉnh lý biến động đứng tên ông ngày 30/9/2011.

Ngày 03/10/2011 ông N lập hợp đồng ủy quyền toàn bộ ngôi nhà và đất sử dụng nói trên cho bà Thái Thị Ngọc T với nội dung ủy quyền “được quản lý ...chuyển nhượng nhà đất nói trên” tại Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 28/10/2011, bà T lập hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc S tại Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng. Sau đó ông S nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T để chỉnh lý biến động theo quy định.

Ngày 07/12/2011, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông N được chỉnh lý biến động cho ông S.

Qua vụ việc trên, ủy ban thấy rằng: hồ sơ mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã thực hiện đúng trình tự theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Tòa án xét thấy hợp đồng trên là vô hiệu do các bên không thể thực hiện theo những nội dung điều khoản của hợp đồng nên phải tuyên hủy hợp đồng và hủy việc chỉnh lý biến động sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND quận T đối với ông S theo quy định của pháp luật thì UBND quận chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Q trình bày:

Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001928 ngày 03/10/2011 Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng chứng thực giữa ông Nguyễn Thanh N và bà Thái Thị Ngọc T là hoàn toàn đúng luật, bên ủy quyền và bên được ủy quyền có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và thông nhất những nội dung điều khoản trước Công chứng viên. Do vậy, không thể cho rằng Văn phòng công chứng Q công chứng trái luật.

Khi ông Nguyễn Thanh N báo cho Văn phòng công chứng Q biết việc ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan công chứng. Vì vậy, Văn phòng công chứng Q yêu cầu bên được ủy quyền đến Văn phòng đề hủy hợp đồng theo quy định tại khoản 01 điều 44 Luật công chứng, nhưng hai bên không thực hiện. Do đó, Văn phòng công chứng Q không làm gì được mà chỉ ghi nhận ý kiến của nguyên đơn. Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, bên được ủy quyền không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thì bên ủy quyền có quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và nghĩa vụ của mình. Do vậy, ý kiến của Văn phòng công chứng Q đối với yêu cầu của người khởi kiện đó là: Hợp đồng ủy quyền 001928 ngày 03/10/2011 do Văn phòng công chứng Q chứng thực là đúng trình tự, thủ tục, hình thức và nội dung theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật công chứng. Do vậy, theo nguyên đơn trình bày thì hợp đồng ủy quyền chỉ phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng. Việc tranh chấp này không thuộc thẩm quyền của tổ chức công chứng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng Văn phòng công chứng Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ mà chỉ là người làm chứng. Đề nghị quý tòa giải thích cho nguyên đơn biết và tiến hành giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Theo hồ sơ, ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bích N được ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 3402053183 ngày 09/11/2004 đối với thửa đất số B-10, tờ bản đồ số KT 01, diện tích 90m², diện tích xây dựng 75m², diện tích sử dụng 318m² tại phường C, quận T.

Năm 2001, bà Trần Thị Bích N tặng cho 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Thanh N theo Hợp đồng số 01905 ngày 29/9/2011 tại Văn phòng công chứng Q, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý biến động tặng cho ngày 30/9/2011.

Ngày 28/10/2011, bà Thái Thị Ngọc T (được ông Nguyễn Thanh N ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 001928 ngày 03/10/2011 tại phòng công chứng Q) chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Phạm Ngọc S theo Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 015199 lập tại Văn phòng công chứng T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý biến động tặng cho ngày 07/12/2011.

Sau đó, ông S chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho Công ty T (bà Thái

Thị Ngọc T - Giám đốc, người đại diện) theo Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 038 lập tại Văn phòng công chứng T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động tặng cho ngày 16/01/2012.

Căn cứ hồ sơ, Hợp đồng tặng cho Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ sử dụng đất nói trên, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Mặt khác tại thời điểm này ông N không có khiếu nại gì liên quan đến việc đăng ký biến động sang tên nói trên. Do đó, đề nghị Tòa án giữ nguyên các kết quả chỉnh lý biến động chuyển quyền sử dụng đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng trình bày ý kiến:

Phòng công chứng T hiện nay đã chấm dứt hoạt động, theo quy định Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là cơ quan lưu trữ toàn bộ hồ sơ của Văn phòng công chứng T. Nay Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Hồ sơ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng có liên quan đến Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng chứng nhận. Hiện nay, Văn phòng công chứng T đã chấm dứt hoạt động, Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chỉ có nhiệm vụ lưu giữ hồ sơ lưu trữ của Văn phòng công chứng T mà không có liên quan đến nội dung hồ sơ công chứng của Văn phòng công chứng T.

Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn giải quyết đối với vụ án này.

Bà Vũ Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không thể hiện ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: - Điều 127,129,137,138,164,169,198,588 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 45 Luật công chứng năm 2006; điều 21 và 47 Luật nhà ở năm 2005;

- Điều 34, 147, 165, 166, 227, 229 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.
- Nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N đối với Công ty T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A đối với Công ty T.

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001928 ngày 03/10/2011 của Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng về việc công chứng, chứng thực giữa (bên ủy quyền) ông Nguyễn Thanh N và (bên được ủy quyền) bà Thái Thị Ngọc T.

2/ Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01519 ngày 28/10/2011 của Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng công chứng chức thực giữa (bên bán) bà Thái Thị Ngọc T bên được ủy quyền và (bên mua) ông Phạm Ngọc S.

3/ Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 038 ngày 11/01/2012 của Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng công chứng chức thực giữa (bên bán) ông Phạm Ngọc S và (bên mua) Công ty T do bà Thái Thị Ngọc T đại diện.

4/ Hủy toàn bộ quyết định chỉnh lý biên động sang tên cho ông Phạm Ngọc S ngày 07/12/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T và sang tên cho Công ty T ngày 06/01/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng.

5/ Hủy Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 3804/01/12TC ngày 17 tháng 01 năm 2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Ông Ích Khiêm và Công ty T được chứng thực tại Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng.

6/ Công nhận nhà đất ở tại thửa số B.10, tờ bản đồ KT.01 địa chỉ tổ 56A (cũ) nay là tổ 50 (mới), phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng có diện tích xây dựng 75,00m² và diện tích sử dụng 318,00m² nằm trên diện tích đất sử dụng 90m² thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh N (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402053183 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2004 cho chủ sở hữu nhà ở ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bích N đã được UBND quận T, thành phố Đà Nẵng quyết định chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Thanh N ngày 30/9/2011).

7/ Buộc Công ty T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền gốc vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2017 là 1.301.632.986 đồng, tổng cộng 2.301.632.986 đồng. Đồng thời Công ty T có nghĩa vụ trả tiền lãi cho Ngân hàng A tính từ ngày 11/8/2017 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng lập ngày 20/7/2012 cho đến khi thanh toán hết nợ vay.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11-10-2017, Ngân hàng A có đơn kháng cáo không đồng ý quyết

định của bản án sơ thẩm về Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo nợ vay tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các bên tại Toà. Hội đồng xét xử nhận định:

Nhà và đất tại tổ 50, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bích N, đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSH nhà ở và QSD đất ở số 3402053183 ngày 09.11.2004.

Ngày 01.9.2011, ông T và bà Bích Ngọc lập hợp đồng ủy quyền cho bà Thái Thị Ngọc T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển quyền (bao gồm chuyển nhượng, tặng cho..thế chấp góp vốn...) nhà và đất tại tổ 56A, phường C, quận T, TP ĐN.. Khi thực hiện hợp đồng phải được sự đồng ý của bên ủy quyền...Hợp đồng ủy quyền này được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng. Sau đó các bên không thực hiện hợp đồng ủy quyền này.

Ngày 29.9.2011, bà Trần Thị Bích N lập hợp đồng tặng cho ông N 1/2 QSD đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng công chứng số 001905 tại Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 30.9.2011, ông N được văn phòng đăng ký QSD đất quận T, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động sang tên toàn bộ QSH nhà và QSD đất nói trên.

Ngày 03.10.2011, ông N lập lại hợp đồng ủy quyền cho bà Thái Thị Ngọc T. Nội dung cũng giống như hợp đồng ủy quyền ngày 01.9.2011 là bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển quyền (bao gồm chuyển nhượng, tặng cho..thế chấp góp vốn...)... nhà và đất tại tổ 56 A, phường C, quận T, TP ĐN. Khi thực hiện hợp đồng phải báo cho bên ủy quyền biết Hợp đồng ủy quyền này được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 28.10.2011, bà T đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Phạm Ngọc S. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng T. Ngày 07.12,2011 ông S được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý biên động đứng tên trong GCNQSH nhà và QSD đất ở.

Ngày 11.01.2012 ông S tiến hành chuyển nhượng nhà và đất trên cho Công ty T. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng T. Ngày 16.01.2012 Công ty T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TPĐN chỉnh lý biên động đứng tên trong GCNQSH nhà và QSD đất ở.

Ngày 17.01.2012 Công ty T thế chấp toàn bộ nhà và đất trên cho Ngân hàng A Chi nhánh Ông Ích Khiêm, thành phố Đà Nẵng để vay vốn. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 001928 ngày 03.10.2011 của Văn phòng công chứng Q về việc công chứng, chứng thực giữa (bên ủy quyền) ông Nguyễn Thanh N và (bên được ủy quyền) bà Thái Thị Ngọc T.

- Hủy hợp đồng mua bán QSH nhà và chuyển nhượng QSD đất ở số 01519 ngày 28.10.2011 của Văn phòng công chứng T công chứng, chứng thực giữa bên bán bà Thái Thị Ngọc T (bên được ủy quyền) và bên mua ông Phạm Ngọc S đối với QSH nhà ở và QSD đất ở tại thửa số B.10, tờ bản đồ KT.01 địa chỉ tổ 56A(cũ) nay là tổ 50(mới), phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng, theo GCNQSH nhà và QSD đất ở số 3402053183 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09.11.2004 cho ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bích N đã được UBND quận T chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ QSH nhà và QSD đất ở cho ông Nguyễn Thanh N ngày 30.9.2011.

- Hủy quyết định chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ QSH nhà ở và QSD đất ở của UBND quận T do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Ngọc S vào ngày 07.12.2011.

Hủy toàn bộ quyết định chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ QSH nhà ở và QSD đất trên do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động cho Công ty T vào ngày 16.01.2012.

-Hủy hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba ngày 17.01.2012 giữa Ngân hàng A Chi nhánh Ông ích Khiêm, thành phố Đà Nẵng với Công ty T.

-Công nhận bất động sản QSH nhà ở và QSD đất ở tại địa chỉ tổ 56A(cũ) nay là tổ 50(mới), phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng nêu trên là của ông Nguyễn Thanh N.

Xét thấy:

Trước thời điểm lập hợp đồng ủy quyền cho bà Thái Thị Ngọc T thì nhà và đất của vợ chồng ông N đã thế chấp cho Ngân hàng V- Chi nhánh Đà Nẵng để vay số tiền 150.000.000đ, Khi hết hạn hợp đồng thì vợ chồng ông N vẫn chưa có tiền thanh toán cho ngân hàng. Do có mối quan hệ thân thiết với bà Vũ Thị Thu H trước đó nên khi bà H có nhu cầu mượn tại sản là nhà và đất của vợ chồng ông N để cầm cố thế chấp vay mượn tiền làm ăn thì được vợ chồng ông N đồng ý. Song do toàn bộ giấy tờ chủ quyền sở hữu về nhà ở, đất ở do Ngân hàng V đang giữ vì chưa trả được tiền nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy, bà H nhờ bà T cho vợ chồng ông Ngọc vay số tiền nói trên để trả nợ cho Ngân hàng và được vợ chồng ông N đồng ý.

Theo lời khai của bà T thì bà cho ông N mượn số tiền 700.000.000đ và bà là người trả đầy đủ toàn bộ số tiền gốc và lãi vay cho ngân hàng V do vợ chồng ông N vay trước đó và nhận lại giấy tờ nhà đất từ Ngân hàng về để các bên thực hiện hợp đồng ủy quyền trên. Tuy nhiên, theo chứng cứ bà T cung cấp thể hiện ngày 01.9.2011 bà H và ông N viết giấy mượn của bà T số tiền 700.000.000đ.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 03.10.2011 tại Văn phòng công chứng Q là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, Văn phòng công chứng Q công chứng vào hợp đồng ủy quyền là đúng trình tự thủ tục quy định. Song quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền bên ủy quyền là ông N thấy bên nhận ủy quyền có hành vi gian dối, cố tình muốn chiếm đoạt tài sản nhà đất của ông nên ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bằng đơn miễn nhiệm người ủy quyền lập ngày 25.10.2011 gửi Văn phòng đăng ký QSD đất quận T, thành phố Đà Nẵng và Văn phòng công chứng Q nơi ký hợp đồng ủy quyền để thông báo cho bên được ủy quyền biết. Đồng thời ông N làm đơn tố cáo hành vi chiếm đoạt tài sản đề ngày 08.11.2011 đối với bà T được gửi đến các cấp có thẩm quyền quận T, thành phố Đà Nẵng.

Hợp đồng ủy quyền do các bên xác lập không có thù lao và việc bên ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền đã được báo trước cho bên nhận ủy quyền là đúng với quy định tại Điều 588 BLDS năm 2005. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 03.10.2011 đã chấm dứt theo quy định tại khoản 3 Điều 589 BLDS, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông N và bà T ký kết tại văn phòng công chứng Q ngày 03.10.2011 là phù hợp với Điều 45 Luật Công chứng năm 2006.

Mặc dù bà T biết rõ việc ông N bên ủy quyền đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bằng đơn miễn nhiệm người được ủy quyền ngày 25.10.2011, nhưng bà T vẫn lấy danh nghĩa là bên được ủy để ký hợp đồng mua bán QSH nhà và QSD đất cho ông Phạm Ngọc S vào ngày 28.10.2011 tại Văn phòng công chứng T mà chưa được sự đồng ý của bên ủy quyền là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu khi hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt ngày 25.10.2011.

Mặt khác tại Điều 3 của hợp đồng mua bán thể hiện bên bán(bên A) có nghĩa vụ giao nhà ở và QSD đất nêu trên cho bên mua(bên B) vào thời điểm sau khi hợp đồng được công chứng xong. Tuy nhiên nhà và đất trên hiện vẫn do gia đình ông N đang quản lý sử dụng, thế nhưng ông S vẫn tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ. Như vậy, xét thấy giao dịch dân sự bằng hợp đồng mua bán QSH nhà và QSD đất ở giữa bà T và ông S được xác lập ngày 28.10.2011 tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán QSH nhà và chuyển nhượng QSD đất ở số 01519 giữa bên bán bà Thái Thị Ngọc T (bên được ủy quyền) ký với bên mua ông Phạm Ngọc S lập ngày 28.10.2011 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng là đúng pháp luật.

Về quyết định về việc chỉnh lý biến động sang tên QSH nhà và QSD đất đối với tài sản là nhà và đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông N tại Văn phòng đăng ký QSD đất quận T, thành phố Đà Nẵng cho ông Phạm Ngọc S và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang cho Công ty Thanh Toà Thắng ngày 16.01.2012 thì thấy:

Sau khi ông N biết được bà T có hành vi chiếm đoạt tài sản của mình thông

qua hợp đồng uỷ quyền, ngày 25.10.2011 ông N có đơn xin miễn tín nhiệm người được uỷ quyền gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T và tiếp đó bà H người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng có đơn tố cáo hành vi dân dụng chiếm đoạt tài sản đối với bà T gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T. Nội dung đơn tố cáo có bút phê của Chủ tịch quận yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra báo cáo, đề xuất hướng xử lý và đơn miễn tín nhiệm của ông N đều trình bày rõ bản chất của hợp đồng uỷ quyền. Như vậy chủ sở hữu tài sản và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã cung cấp thông tin xác thực cho cơ quan có thẩm quyền xem xét việc bà T đã lợi dụng hợp đồng uỷ quyền của chủ sở hữu thực hiện hành vi gian dối bằng hợp đồng mua bán QSH nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở cho ông S trước khi ông S nộp hồ sơ xin chuyển quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở. Lẽ ra, cơ quan có thẩm quyền quận T phải dừng việc chỉnh lý biến động sang tên chủ sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở trên cho ông S để chờ Toà án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nhưng Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất quận T lại chỉnh lý biến động tài sản của ông N đang tranh chấp cho ông S là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và không đúng với trình tự thủ tục cấp GCN QSH nhà ở và Quyền sử dụng đất ở do Luật đất đai và Luật nhà ở quy định.

Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N là có căn cứ, đúng pháp luật.

* Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng A có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền 2.301.623.986đ (trong đó nợ gốc là 1.000.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 10.8.2017 là 1.301.632.986đ). Trong trường hợp Công ty không trả nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Xét yêu cầu trên của Ngân hàng thì thấy: Ngày 20.7.2012 Ngân hàng A Chi nhánh Ông Ích Khiêm Đà Nẵng ký hợp đồng tín dụng số 2007-LAV-201100164/HĐTD với Công ty T với hạn mức tín dụng được cấp là 7.500.000.000đ. Mục đích vay kinh doanh sắt thép xây dựng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 15%/năm. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại tổ 56A, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. Tính đến ngày 22.5.2017 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 2,256.912,083đ (trong đó nợ gốc là 1.000.000.000đ, nợ lãi 1.256.912.083đ). Như vậy, căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.000.000.000đ và nợ tiền lãi tính đến ngày 22.5.2017 là 1.256.912.083đ.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty đều vắng mặt, không có ý kiến, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án năm 2013 ông Thái Duy T Giám đốc chi nhánh Công ty T thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 1.000.000.000đ và khoản tiền lãi chưa trả.

Do đó cần buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng A số tiền gốc và lãi là 2.256.912.083đ (tiền lãi tính đến ngày 22.5.2017).

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thấy: Tại hồ sơ vụ án thế

hiện quá trình xem xét thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng không đến xem xét thực tế nhà và đất tại tổ 56 A, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng là tài sản đem thế chấp để vay vốn, mà Ngân hàng chỉ xem xét trên giấy tờ nên Ngân hàng không phát hiện được tài sản trên đang có tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cũng thừa nhận đây là do sai sót của Ngân hàng. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu Cầu này xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy: Nội dung kháng cáo của Ngân hàng A không có cơ sở để chấp nhận. Ngân hàng A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 127,129,137,138,164,169,198,588 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 45 Luật công chứng năm 2006; Điều 21 và 47 Luật nhà ở.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N đối với Công ty T.
- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A đối với Công ty T.

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001928 ngày 03/10/2011 của Văn phòng công chứng Q, thành phố Đà Nẵng về việc công chứng, chứng thực giữa (bên ủy quyền) ông Nguyễn Thanh N và (bên được ủy quyền) bà Thái Thị Ngọc T.

2/ Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01519 ngày 28/10/2011 của Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng công chứng chức thực giữa (bên bán) bà Thái Thị Ngọc T bên được ủy quyền và (bên mua) ông Phạm Ngọc S.

3/ Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 038 ngày 11/01/2012 của Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng công chứng chức thực giữa (bên bán) ông Phạm Ngọc S và (bên mua) Công ty T do bà Thái Thị Ngọc T đại diện.

4/ Hủy toàn bộ quyết định chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phạm Ngọc S ngày 07/12/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T và sang tên cho Công ty T ngày 06/01/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng.

5/ Hủy Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số: 3804/01/12TC ngày 17 tháng 01 năm 2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Ông Ích Khiêm và Công ty T được chứng thực tại Văn phòng công chứng T thành phố Đà Nẵng.

6/ Công nhận nhà đất ở tại thửa số B.10, tờ bản đồ KT.01 địa chỉ tổ 56A (cũ) nay là tổ 50 (mới), phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng có diện tích xây dựng 75,00m² và diện tích sử dụng 318,00m² nằm trên diện tích đất sử dụng 90m² thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh N (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402053183 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2004 cho chủ sở hữu nhà ở ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bích N đã được UBND quận T, thành phố Đà Nẵng quyết định chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Thanh N ngày 30/9/2011).

7/ Buộc Công ty T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền gốc vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2017 là 1.301.632.986 đồng, tổng cộng 2.301.632.986 đồng. Đồng thời Công ty T có nghĩa vụ trả tiền lãi cho Ngân hàng A tính từ ngày 11/8/2017 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng lập ngày 20/7/2012 cho đến khi thanh toán hết nợ vay.

8/ Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; Quy định thi hành án theo Điều 2, 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự và thời hiệu thi hành án dân sự.

9/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng A phải nộp 300.000 đồng, được trừ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 01202 ngày 24/10/2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Phạm Bá Sơn