

Số: 286/2020/DS-PT

Ngày: 24/7/2020

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy GCN quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng

Bà Hoàng Thị Thu Lan

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 417/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng qsd đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DSST, ngày 11, 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2020/QĐ - PT ngày 26 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Văn H, sinh năm 1942 (có mặt)

Trú tại: số 3 gác 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội;

Tại phiên tòa, ông H chỉ uỷ quyền cho người đại diện là: Bà Phạm Thị T; Địa chỉ: số 31 ngõ 108 phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội (*theo Giấy uỷ quyền ngày 03/6/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Long Biên. Bà Thắng có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Văn H: Ông Hoàng Văn Tùng, Luật sư Văn phòng Luật sư Trung Hoà, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà

Nội (*ông Tùng có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Ông Dương Văn M, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Tập thể Tăng Thiết Giáp, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nơi ở tại: Đội 9 Trại nẻ, xã An Lạc, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị N; trú tại: Số 28, ngõ 203 đường Hoàng Quốc Việt, Tổ 37 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội (*theo Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020; số công chứng: 586/2020/GUQ; quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Hiếu. Bà Hương có mặt*);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mạc Thị T (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Tập thể Tăng Thiết Giáp, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nơi ở: Đội 9 Trại nẻ, xã An Lạc, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

2. Ông Dương Văn M (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Tập thể Tăng Thiết Giáp, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nơi ở: Đội 9 Trại nẻ, xã An Lạc, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tú và ông Hà là: Bà Lê Thị N; trú tại: Số 28, ngõ 203 đường Hoàng Quốc Việt, Tổ 37 phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020; số công chứng: 586 và 598/2020/GUQ; quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Hiếu. Bà Hương có mặt tại phiên tòa*).

3. Ngân hàng TMCP xăng dầu P

Trụ sở: tầng 16, 23 và 24 Tòa nhà Mipec số 229 Tây Sơn, quận Đống Đa, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn T - Phó Giám đốc Chi nhánh Thăng Long - Ngân hàng TMCP xăng dầu P và bà Nguyễn Thị Minh Ng - Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP xăng dầu P.

(*Bà Ng có mặt, ông T vắng mặt tại phiên tòa*).

4. Ủy ban nhân dân quận L

Trụ sở: số 01 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H - Chủ tịch UBND quận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Phương Đ - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường (Theo Giấy ủy quyền số 132/GUQ - 2018 ngày 26/6/2018. Ông Đông vắng mặt);

5. Văn phòng công chứng HT (nay là Văn phòng công chứng V).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Kim D (vắng mặt);

Địa chỉ: 47 Võ Chí Công, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

6. Cháu Lưu Thúy H, sinh năm 2003;

Trú tại: số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội; do ông Lưu Văn H là người giám hộ hợp pháp.

7. Ông Lưu Văn H

Trú tại: số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội

Địa chỉ: số 4A ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội (ông H có mặt tại phiên tòa).

8. Bà Phạm Thị T

Địa chỉ: số 31 ngõ 108 phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội (bà Thắng có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - ông Lưu Văn H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 15/11/2014, ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 264m² đất ở, số thửa 473, tờ bản đồ 04 tại xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên) thành phố Hà Nội. Hợp đồng này được văn phòng công chứng Hồ Tây chứng nhận, có số công chứng 307/2014/HĐCN quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, giá trị chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng nhưng đến nay ông Hà không trả tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất cho ông H.

Theo Giấy biên nhận tiền thể hiện, ông H bán và ông Hà mua ngôi nhà 02 tầng với số tiền là 3.300.000.000đồng, số tiền này thỏa thuận được chuyển vào tài khoản của ông H mở tại Ngân hàng Quân đội. Theo quy định của pháp luật thì không có việc chuyển nhượng nhà mà thực tế chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Hà với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng và cũng không có việc ông Hà chuyển tiền vào tài khoản của ông H tại Ngân hàng Quân đội.

Giấy ủy nhiệm chi đề ngày 29/11/2014 của Ngân hàng Sacombank với số tiền 3.300.000.000đồng do ông Hà xuất trình không liên quan đến giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Hà.

Do ông Hà đơn phương vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, gây thiệt hại cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên;

Ngày 18/12/2017, ông H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSD Đ/52CVUB do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên) cấp ngày 3/2/1994 cho ông Lưu Văn H và ngày 19/11/2014 sang tên cho ông Dương Văn M.

Quá trình giải quyết vụ án ông H trình bày: Thực chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông H vay tiền của ông Hà, ông Hà đã yêu cầu ông H phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà, do vậy việc ký kết giữa hai bên là nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền nên phải coi là hợp đồng giả tạo và phải hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Ông Lộc không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời chỉ yêu cầu hủy phần sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn M chứ không yêu cầu hủy cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H vì nguồn gốc đất là do ông H được cha ông để lại, đã được cấp sổ đỏ mang tên ông Lưu Văn H từ năm 1994 và ông H đã ở ổn định, không có tranh chấp với ai.

Bị đơn ông Dương Văn M trình bày:

Ngày 15/11/2014, ông Hà và ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, giá trị hợp đồng là 3.500.000.000đồng. Việc chuyển nhượng này đã được lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hồ Tây. Theo Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thống nhất thỏa thuận ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Từ khi bắt đầu giao dịch chuyển nhượng, ông Hà đã chuyển 200.000.000đồng để ông H làm các thủ tục chuyển nhượng và ứng tiền để ông H nộp tiền thuế thu nhập cá nhân, nhận nhiều đợt. Ngày 29/11/2014, ông Hà chuyển vào tài khoản của ông H tại Ngân hàng Quân đội số tiền 3.300.000.000đồng. Như vậy, tổng số tiền ông H đã nhận được từ ông Hà là 3.500.000.000đồng. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ông Hà đã bàn giao đủ tiền cho ông H, có giấy biên nhận tiền ông H ký tên, ông Hà cũng đã nhận nhà do ông H bàn giao.

Do ông H chưa thuê được nhà nên đề nghị ông Hà thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông Hà và ông Hà đồng ý. Hai bên có hợp đồng thuê nhà và chỉ có hai bên ký với nhau. Ông Lộc đã trả tiền thuê nhà được một vài tháng, sau đó không trả nữa. Đến tháng 12/2014, ông Hà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông Hà không đồng ý và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý liên quan nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Hà khi bị hủy theo quy định của pháp luật. Ông Hà cũng không yêu cầu ông H phải trả số tiền thuê nhà còn lại.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, ông Hà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng đề nghị Ngân hàng xem xét miễn, giảm tiền lãi cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP xăng dầu P trình bày:

Ngày 25/11/2014, ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T ký Hợp đồng vay vốn tại PG Bank - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD - CN/PG Bank TL với số tiền vay là 5.500.000.000đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 10,9%, mục đích vay là thanh toán bù đắp tiền mua nhà, thanh toán tiền gốc và lãi vào ngày 26 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04, Gia Thụy, huyện Gia Lâm (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên) thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSD Đ/52CVUB do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/2/1994, đăng ký sang tên cho ông Dương Văn M tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 19/11/2014. Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Tạm tính đến ngày 08/12/2016,

khoản nợ của ông Hà và bà Tú là 6.122.421.543đồng, trong đó nợ gốc là 5.281.693.331đồng, lãi và lãi phạt phát sinh là 840.728.212 đồng.

Ngày 08/12/2016 Ngân hàng TMCP xăng dầu P có đơn yêu cầu độc lập và đề nghị:

- Buộc ông Hà và bà Tú thanh toán số tiền nợ gốc là 5.281.693.331đồng, lãi và lãi phạt phát sinh là 840.728.212 đồng, tạm tính đến ngày 08/12/2016.

Lãi sẽ tiếp tục tính kể từ ngày 09/12/2016 trên tổng số tiền thực nợ Ngân hàng với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi ông Hà, bà Tú trả hết nợ

- Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hà, bà Tú không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên cho PG Bank thì đề nghị Tòa án tuyên cho PG Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H và ông Hà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu ông Hà, bà Tú trả nợ tiền gốc là 5.281.693.331đồng, tiền lãi trong hạn 2.351.729.744đồng, tiền lãi quá hạn 558.534.906đồng (tạm tính đến ngày 15/10/2019). Tổng cộng là: 8.191.957.981đồng. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả, không yêu cầu ông Hà phải trả số tiền lãi phạt phát sinh 909.585.826đồng.

2. Văn phòng công chứng Hồ Tây (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung) trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M được lập đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ ý chí, nguyện vọng, sự tự nguyện cam kết và sự thỏa thuận khác của các bên giao kết hợp đồng. Thủ tục công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Mạc Thị T (vợ ông Hà - bị đơn): Nhất trí với lời khai của ông Dương Văn M và không bổ sung ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

4. Ủy ban nhân dân quận Long Biên do ông Vũ Phương Đông - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/11/2014, ông Dương Văn M nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (không chia tách), trong đó, bên bán là ông Lưu Văn H, thường trú tại số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua là ông Dương Văn M, địa chỉ thường trú tại đội 9 Trại nẻ, xã An Lạc, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04, diện tích 264m² tại địa chỉ xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 ngày 03/2/1994.

Căn cứ vào Văn bản cam kết về tài sản số 306/2014/VBCK ngày 15/11/2014 giữa ông Dương Văn M và vợ là bà Mạc Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 307/2014/HĐCN ngày 15/11/2014 của Văn phòng công chứng Hồ Tây. Ngày 19/11/2014 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Long Biên đã đăng ký biến động và xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, chủ sử dụng đất là ông Dương Văn M theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2014, ông Dương Văn M nộp hồ sơ đăng ký thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân quận Long Biên. Trong đó, bên thế chấp là ông Dương Văn M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Thăng Long đối với thửa đất nêu trên. Căn cứ văn bản cam đoan số 0020255/2014/VBCĐ ngày 25/11/2014 giữa ông Dương Văn M và vợ là bà Mạc Thị T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002058/2014/HĐTC ngày 25/11/2014 được lập tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Ngày 26/11/2014, Văn phòng đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Long Biên đã đăng ký thế chấp và xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894.

Như vậy, việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân quận Long Biên (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Long Biên) đăng ký biến động, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 03/2/1994 đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04, tại xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên) thành phố Hà Nội là đúng quy định pháp luật.

Nay đương sự khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Bà Phạm Thị T trình bày:

Bà và ông Lưu Văn H là vợ chồng hợp pháp. Diện tích 264m² đất tại địa chỉ số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ ,Tổ 11 phường Gia Thụy hiện đang có tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của ông Lưu Văn H theo thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông H. Đối với nhà ở trên đất tại địa chỉ nêu trên tuy bà Thắng không có tài liệu để chứng minh nhưng thực tế bà có đóng góp công sức, tiền bạc vào việc duy trì, tu bổ và gìn giữ nhà, đất đề nghị Toà án xem xét.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DSST ngày 11, 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2014 giữa ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Tây (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn H về việc về việc hủy phân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động vào ngày 19/11/2014 và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mang tên ông Dương Văn M, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 03517/QSDĐ/52 CVUB do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm (nay là Ủy ban nhân dân quận Long Biên) cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu Văn H.

2. Buộc ông Lưu Văn H phải giao lại nhà đất tại số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho ông Dương Văn M.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc buộc ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD- CN/PG Bank TL ngày 25/11/2014 ký kết giữa các bên.

Ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP xăng dầu P tổng số tiền (tạm tính đến ngày 15/10/2019) là: **8.191.957.981 đồng**. Trong đó:

- Tiền nợ gốc là: **5.281.693.331 đồng**
- Tiền lãi trong hạn là: **2.351.729.744 đồng**
- Tiền lãi quá hạn là: **558.534.906 đồng**

Tiền lãi sẽ tiếp tục tính kể từ ngày 16/10/2019 trên tổng số tiền thực nợ Ngân hàng với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi ông Hà, bà Tú trả hết nợ

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/10/2016) ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD- CN/PG Bank TL ngày 25/11/2014 và quy định của Ngân hàng TMCP xăng dầu P cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hà, bà Tú không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP xăng dầu P thì Ngân hàng TMCP xăng dầu P có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04, Gia Thụy, huyện Gia Lâm (nay là địa chỉ số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSD Đ/52CVUB do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/2/1994, đăng ký sang tên cho ông Dương Văn M tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 19/11/2014. Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc yêu cầu ông Dương Văn M phải trả tiền lãi phạt chậm trả lãi là 909.585.826 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, **ngày 17.10.2019**, nguyên đơn ông Lưu Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án xét xử không

đúng quy định của pháp luật; ko đảm bảo quyền lợi chính đáng và hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Hà, hủy việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà ngày **30/10/2019**.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp như yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không có đơn kháng cáo, nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, phát biểu và đề nghị:

Mặc dù ông H có ký kết văn bản, giấy tờ nhưng không phải là giao dịch thực tế, bản chất là giao dịch vay nợ giữa ông H với ông Hà, lợi dụng sự tin tưởng của ông H nên ông Hà đã có hành vi gian dối và thể hiện rõ mục đích và ý thức chiếm đoạt tài sản của ông H, do vậy cần xác định giao dịch này là giao dịch giả tạo, không phải giao dịch thực tế, không đúng với bản chất của vụ việc, không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Ông Lộc có đơn gửi Công an quận Long Biên đề nghị xem xét về hành vi của ông Hà, mặc dù đã có văn bản trả lời nhưng ông H không đồng ý và tiếp tục khiếu. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để chờ kết quả điều tra của cơ quan Công an. Trường hợp vẫn xét xử và ra Quyết định bằng bản án thì phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lưu Văn H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 tạm ngừng phiên toà vì phía nguyên đơn trình bày, hiện nay ông H đang tiếp tục gửi đơn đến cơ quan Công an thành phố Hà Nội để đề nghị xem xét đối với hành vi của ông Dương Văn M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

- Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

- Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có đơn kháng cáo, đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

2.1. Đối với yêu cầu đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa của ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M:

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện: Ngày 15/11/2014 giữa ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 264m² tại số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất này đã được UBND huyện Gia Lâm (nay là Ủy ban nhân dân quận Long Biên), thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 cho ông Lưu Văn H ngày 03/02/1994. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Tây (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung). Tại thời điểm ký kết hợp đồng đều được các bên xác nhận là tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; mục đích của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật.

Việc chuyển nhượng được Văn phòng đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Long Biên đăng ký biến động và xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, chủ sử dụng đất là ông Dương Văn M ngày 19/11/2014 theo quy định của pháp luật. Như vậy, hình thức của giao dịch đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về căn cứ xác định ông Lưu Văn H có toàn quyền định đoạt đối với nhà, đất nêu trên: Theo thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Lưu Văn H và bà Phạm Thị T (vợ ông Lưu Văn H), ngày 28/10/2014 thể hiện “*diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Văn H và sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên, ông Lưu Văn H được toàn quyền định đoạt thừa đất này theo quy định của pháp luật mà bà Thắng không có bất cứ thắc mắc nào*”. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Dương Văn M thì thừa đất nêu trên không phải là tài sản chung của vợ chồng ông Lưu Văn H, bà Phạm Thị T, do vậy

ông H có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất, phù hợp với nội dung thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy cho giao dịch dân sự khác:

Căn cứ vào tài liệu do các đương sự xuất trình tại giai đoạn sơ thẩm thể hiện, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 29/11/2014, ông Hà chuyển số tiền 3.300.000.000đồng cho ông H vào tài khoản của ông H mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Sacombank với nội dung “*Trả tiền cho chú Lộc*” được thể hiện tại Giấy ủy nhiệm chi ngày 29/11/2014 (BL 62). Tại công văn số 90/2019/CV-CNDDO ngày 21/3/2019, Ngân hàng Sacombank cũng xác nhận, tài khoản của ông H được mở tại Ngân hàng vào ngày 29/11/2014 và cũng trong cùng ngày, ông Hà đã chuyển 3.300.000.000đồng vào tài khoản của ông H (BL 470). Trong cùng ngày 29/11/2014, ông H đã viết “*Giấy biên nhận tiền bán nhà*” có nội dung “*Tôi đã bán ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 140m² trong khuôn viên đất thổ cư 264m² (đất ở lâu dài). Tiền mặt thống nhất là 3.500.000.000đồng. Tôi đã nhận đủ số tiền trên do bên mua là ông Dương Văn M trả vào tài khoản của tôi là 0670101107006 ngân hàng quân đội (MB)*”. Ông Hà có lời khai trình bày, trước đó ông Hà đã chuyển cho ông H 200.000.000đồng, việc chuyển tiền này được giao nhận nhiều lần nhưng không có biên bản giao nhận giữa các bên (BL 65, 68...). Tuy nhiên căn cứ vào Giấy biên nhận tiền nêu trên, ông H thừa nhận giá chuyển nhượng là 3.500.000.000đồng và ông H đã nhận đủ số tiền này vào ngày 29/11/2014 cũng là ngày ông H mở tài khoản tại Ngân hàng Sacombank để ông Hà chuyển tiền trả cho ông H vào tài khoản này. Do vậy mặc dù Hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng nhưng thực chất hai bên đã thống nhất và giá chuyển nhượng thực tế là 3.500.000.000đồng, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã viện dẫn nêu trên. Do vậy ông H khởi kiện và kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông Hà bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ giữa ông H với ông Hà là không có căn cứ chấp nhận. Bên cạnh đó thì ông H cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì xác định có việc vay nợ giữa ông H với ông Hà. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngoài ra tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H cho rằng, số tiền 3.300.000.000đồng là tiền bán ngôi nhà không phải tiền chuyển nhượng đất, tuy nhiên căn cứ vào Biên

bản thẩm định, định giá tài sản thì giá trị ngôi nhà ông H xây từ những năm 1983 - 1984 (lời khai của ông H tại biên bản đối chất ngày 18/3/2019, BL 462). Quá trình ở, ông H có coi nói, sửa chữa thêm nên giá trị nhà có tăng và có giá trị tại thời điểm định giá ngày 01/7/2016 và ngày 07/11/2018 là 157.289.040 đồng (BL 120, 450, 451). Biên bản định giá đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự và không ai có ý kiến thắc mắc gì. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận trình bày của ông H cho rằng số tiền 3.300.000.000 đồng chỉ là tiền mua bán nhà không phải tiền chuyển nhượng đất là có cơ sở.

Đối với việc ông H trình bày, hiện vẫn đang trực tiếp quản lý nhà đất và không có việc bàn giao nhà, đất chuyển nhượng cho ông Hà. Theo Hợp đồng thuê nhà ở ngày 29/11/2014 do ông Hà giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung trong Hợp đồng này thể hiện, ông Dương Văn M cho ông Lưu Văn H thuê lại ngôi nhà tại số 3 ngách 564/55 đường Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 35.000.000 đồng/tháng (BL 54 đến 60). Hợp đồng thuê nhà chỉ có ông H và ông Hà ký tên. Khi ký hợp đồng thuê nhà, ông H và ông Hà đều cam kết đã đọc nội dung hợp đồng, minh mẫn, tinh táo và không bị ai ép buộc (BL 461..). Tại biên bản kiểm tra tài sản bảo đảm ngày 27/01/2015 của Ngân hàng TMCP xăng dầu P cũng thể hiện tình trạng sở hữu đối với nhà đất tại số 3 ngách 564/55 đường Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là đã sang tên khách hàng vay vốn (là ông Hà), chủ nhà cũ (là ông H) đang thuê lại đợi bàn giao chung cư và ông Lưu Văn H đã ký xác nhận nội dung này (BL 172..). Như vậy, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án phù hợp với lời khai của ông Hà về việc ông H thuê lại nhà trên đất sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hà xác định ông H mới trả tiền nhà được vài tháng sau đó không trả nữa nhưng ông Hà không yêu cầu ông H phải thanh toán số tiền thuê nhà còn lại cho đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa ông H xác nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà và có làm thủ tục công chứng; ông H có ký vào Hợp đồng thuê nhà và viết Giấy biên nhận tiền, tuy nhiên việc ký kết này chỉ là “giả vờ” để ông Hà cho ông H vay tiền thôi chứ thực tế ông H không chuyển nhượng nhà, đất cho ông Hà. Ông Hà cũng không chuyển tiền vào tài khoản của ông H ở Ngân hàng

MB mà chuyển vào Ngân hàng khác do ông Hà yêu cầu. Do ông tin tưởng ông Hà nên ông H mới ký vào các văn bản, giấy tờ để ông Hà cho ông vay tiền và ông Hà đã lợi dụng lòng tin của ông để chiếm đoạt tài sản là nhà đất của ông. Ông Lộc đề nghị Toà án xem xét về hành vi lừa đảo của ông Hà.

Xét thấy khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và các văn bản, giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên giữa ông H với ông Hà, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đều hiểu được hậu quả pháp lý khi thực hiện các giao dịch dân sự. Do vậy ông H phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch dân sự do chính mình thực hiện.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2014 giữa ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Tây (nay là văn phòng công chứng Vũ Dung).

2.2 Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSD Đ/52CVUB do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên) cấp ngày 3/2/1994 cho ông Lưu Văn H và ngày 19/11/2014 sang tên cho ông Dương Văn M (yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần sang tên cho ông Hà).

Xét thấy: Từ năm 1994, ông Lưu Văn H đã được UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H đã ở ổn định từ đó cho đến nay. Ngày 17/11/2014, sau khi được ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Hà mới nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại UBND quận Long Biên. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2014 đã được công chứng giữa ông H và ông Hà, Văn phòng đất đai Hà Nội - Chi nhánh Long Biên đã đăng ký biến động và xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất là ông Dương Văn M. Việc đăng ký biến động và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất của Văn phòng đất đai Hà Nội - Chi nhánh Long Biên được Ủy ban nhân dân quận Long Biên xác định là đúng quy định tại khoản 1 Điều 58 quyết định 24/2014/QĐ- UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội, khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên - Môi trường. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu

cầu hủy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động vào ngày 19/11/2014 và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mang tên ông Dương Văn M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy CNQSĐĐ số 03517/QSĐĐ/52 CVUB do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm (nay là Ủy ban nhân dân quận Long Biên) cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu Văn H.

2.3 Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP xăng dầu P:

Ngày 25/11/2014, ông Dương Văn M cùng vợ là bà Mạc Thị T ký hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD- CN/PG Bank TL với Ngân hàng TMCP xăng dầu P. Nội dung hợp đồng là ông Hà, bà Tú vay của Ngân hàng 5.500.000.000đồng, mục đích vay: thanh toán bù đắp tiền mua nhà; thời hạn vay 240 tháng; lãi suất vay 10,9% một năm và chịu sự điều chỉnh của Ngân hàng PGBank. Ông Hà đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 5.500.000.000đồng. Để bảo đảm cho khoản vay trên, ngày 25/11/2014, ông Hà đã thế chấp quyền sử dụng đất tại số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên, Hà Nội mà anh đứng tên chủ sử dụng đất cho Ngân hàng cùng giá trị công trình trên đất, quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất. Ông Hà đã thanh toán cho Ngân hàng một phần tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Nay ngân hàng yêu cầu ông Hà thanh toán tổng số tiền (tạm tính đến ngày 15/10/2019) là: **8.191.957.981 đồng**. Trong đó:

- Tiền nợ gốc là: **5.281.693.331 đồng**
- Tiền lãi trong hạn là: **2.351.729.744 đồng**
- Tiền lãi quá hạn là: **558.534.906 đồng**

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không có thắc mắc gì. Lời khai của ngân hàng PGBank phù hợp với lời khai của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng PGBank.

Ngân hàng rút yêu cầu đối với việc buộc ông Hà trả tiền lãi phạt chậm trả lãi là tự nguyện và phù hợp với Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên chấp nhận.

Đối với việc sửa chữa, cải tạo nhà đất số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội:

- Từ sau thời điểm tài sản được thế chấp cho Ngân hàng, ông Lưu Văn H ở trên nhà đất này và có cải tạo sân, sửa chữa nhà tuy nhiên ông H không nhớ chi phí hết bao nhiêu tiền. Ông Hà và Ngân hàng PG Bank cũng không nhận được thông báo về việc ông cải tạo, sửa chữa nhà. Ông Lộc không yêu cầu Tòa án giải quyết gì

về việc sửa chữa, coi nói thêm này (BL 320). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H cũng không yêu cầu giải quyết việc sửa chữa, cải tạo nhà đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

- Bà Phạm Thị T (vợ ông H) khai: Sau khi nhà đất được thế chấp cho Ngân hàng, ông H có cải tạo, sửa chữa làm thêm mái tôn, lát sân...thì bà không có đóng góp gì trong việc này (BL 490) nhưng bà là vợ của ông H và thực tế sử dụng đất ở và sở hữu nhà thì bà có đóng góp công sức, tiền vào việc duy trì, tu bổ gìn giữ nhà và đất ở (BL 489). Xét thấy, ngày 28/10/2014, ông H và bà Thắng đã có văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, theo đó nhà đất tại số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội, ông H được quyền sử dụng và được toàn quyền định đoạt. Như vậy, tại thời điểm phân chia tài sản chung của vợ chồng, bà Thắng không có quyền gì đối với tài sản này nữa. Về việc có đóng góp thực tế tiền bạc, công sức vào việc tu sửa nhà đất, cho đến thời điểm xét xử, bà Thắng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thắng khẳng định không yêu cầu giải quyết về việc đóng góp công sức, tiền bạc đối với nhà đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/2014. Điểm e, f khoản 1 Điều 6, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận: *Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.*

Do vậy trong trường hợp ông Hà, bà Tú không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP xăng dầu P thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng.

Từ những phân tích trên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị tạm

ngừng phiên toà, lý do đợi kết quả trả lời của Công an thành phố Hà Nội về việc ông H có đơn đề nghị xem xét hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Dương Văn M. Xét thấy, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được Đơn đề nghị của ông Lưu Văn H về việc, *đề nghị xem xét việc Thông báo trả lời kết quả điều tra xác minh đơn tố cáo ngày 28/2/2020 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Long Biên và bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DSST của Toà án nhân dân quận Long Biên*, kèm theo tài liệu, chứng cứ là bản phô tô Thông báo kết quả xác minh đơn tố cáo của cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Long Biên số 251/TB-CQĐT ngày 18/2/2020. Nội dung thể hiện, *không có căn cứ để giải quyết đơn của ông H theo Thông tư liên tịch số 01/2017/TTLT-BCA-BQP-BTC-BNN&PTNT-VKSNDTC của Bộ Công an, Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Viện kiểm sát nhân dân tối cao*. Tại phiên toà phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày, hiện nay ông H vẫn đang tiếp tục gửi đơn đề nghị lên cơ quan điều tra cấp trên đề nghị xem xét về hành vi của ông Dương Văn M, tuy nhiên Luật sư và phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên toà đề chờ kết quả giải quyết đơn của cơ quan có thẩm quyền như đề nghị của Luật sư và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

3. Về án phí: Do nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng PGBank nên ông Hà, bà Tú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 305, Điều 388, Điều 401, Điều 402, Điều 405; Điều 429; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Điều 7; Điều 14 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014.

Căn cứ Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2014 đã ký giữa ông Lưu Văn H và ông Dương Văn M, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Tây (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn H về việc hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động vào ngày 19/11/2014 và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mang tên ông Dương Văn M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 03517/QSDĐ/52 CVUB do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm (nay là Ủy ban nhân dân quận Long Biên) cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu Văn H.

3. Buộc ông Lưu Văn H phải giao lại nhà đất tại số 3 gác 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho ông Dương Văn M.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc, buộc ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD- CN/PG Bank TL ngày 25/11/2014 ký kết giữa các bên.

Ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP xăng dầu P tổng số tiền (tạm tính đến ngày 15/10/2019) là: **8.191.957.981 đồng**. Trong đó:

- Tiền nợ gốc là: **5.281.693.331 đồng**
- Tiền lãi trong hạn là: **2.351.729.744 đồng**
- Tiền lãi quá hạn là: **558.534.906 đồng**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/10/2019) ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền (nợ gốc) còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 1209.107/2014/HĐTD- CN/PG Bank TL , ngày 25/11/2014 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hà, bà Tú không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP xăng dầu P thì Ngân hàng TMCP xăng dầu P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền, kê biên và phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04, Gia Thụy, huyện Gia Lâm (nay là địa chỉ số 3 ngách 564/55 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSD Đ/52CVUB do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/2/1994, đăng ký sang tên cho ông Dương Văn M tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 19/11/2014, cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP xăng dầu P về việc, yêu cầu ông Dương Văn M phải trả tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là 909.585.826đồng.

5. Về án phí: Ông Lưu Văn H được miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Lưu Văn H số tiền **21.000.000đồng** (Hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0009846, ngày 30/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

- Ông Dương Văn M và bà Mạc Thị T phải chịu **117.191.958đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP xăng dầu P **57.227.000đồng** (Năm mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (*đối với yêu cầu đòi tiền cho vay*), đã nộp theo Biên lai số 0005253, ngày 03/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP xăng dầu P **300.000đồng** (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (*đối với yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H và ông Hà*), đã nộp theo Biên lai số 0005254, ngày 03/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

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

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam