

Bản án số: 289/2021/DS-PT

Ngày: 06/7/2021

V/v: *Tranh chấp: Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng tặng cho tài sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 607/2020/TLPT-DS ngày 17/12/2020 về Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có kháng cáo và kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2021/QĐXX-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty L

Địa chỉ trụ sở: Số 166 phố T, quận C, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn K B, sinh năm 1992; Đăng ký HKTT: Xóm 6A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

Chỗ ở hiện tại: 79 L, quận B, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô A T thuộc Văn phòng luật sư Ngô A T , Đoàn Luật sư TP Hà Nội (vắng mặt), Luật sư Trần X B thuộc Công ty Luật TNHH L, Đoàn Luật sư TP Hà Nội (có mặt).

Bị đơn: Bà Cao T H - Sinh năm 1954

Trú tại: 127 T, quận H, Hà Nội - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê C K thuộc Công ty Luật TNHH Ivylaws A&A, Đoàn Luật sư TP Hà Nội - Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Ông Phạm V T, sinh năm 1968 (có yêu cầu độc lập); bà Lê T P, sinh năm 1968; chị Phạm T T T, sinh năm 1988; anh Phạm T T, sinh năm 1991. Cùng trú tại: Thôn 1, xã Đ, huyện T, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P, chị T và anh T: Bà Phan T H T, sinh năm 1959; Trú tại: Số 41A đường L, phường B, quận L, Hà Nội - Có mặt.

- Ông Nguyễn Q K, sinh năm 1967 (có yêu cầu độc lập); Cụ Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1934; bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972; chị Nguyễn T V A, sinh năm 1996; anh Nguyễn T Đ, sinh năm 1998. Cùng trú tại: Số 20/175 B, quận L, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ P, bà S, chị V A và anh Đ: Ông Nguyễn Q K - Có mặt.

- Ông Nguyễn V N, sinh năm 1957; bà Hoàng T G, sinh năm 1959; anh Nguyễn X H, sinh năm 1983; chị Hoàng T X, sinh năm 1991 và các cháu: Nguyễn X T, sinh năm 2011, Nguyễn T K, sinh năm 2018 (do anh Nguyễn X H và chị Hoàng T X là bố mẹ các cháu đại diện). Cùng trú tại: Thôn 3, xã Vạn Phúc, H. Thanh Trì, Hà Nội - Đều vắng mặt.

- Anh Dương M Đ, sinh năm 1975; Trú tại: Số 26, phố T, phường B, Hà Nội - Vắng mặt.

- Ông Lã V D, sinh năm 1955; Trú tại: Thôn 3, xã V, huyện T, Hà Nội - Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Đường N, thị trấn V, huyện T, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cung T T H - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T - Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Số 1 phố V, quận L, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ P Đ; Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L - Vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng T; Trụ sở: Số 62 phố V, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn T H; Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng T - Vắng mặt.

- Phòng Công chứng C, Thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số 310 phố B, quận H, Hà Nội.

- Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi N T; Chức vụ: Phó trưởng Phòng Công chứng C - Vắng mặt.

- Công ty cổ phần A

Trụ sở: Số 47 T, quận H, Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: Bà H L, Giám đốc Công ty - Vắng mặt.

- Ngân hàng N

Trụ sở: Số 2 phố L, quận B, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn H L - Cán bộ pháp chế Ngân hàng N chi nhánh T - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án, Nguyên đơn là Công ty L (viết tắt là Công ty L) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty L là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực tài chính. Ngày 12/9/2009 Công ty L cho bà Cao T H vay 6,5 tỷ đồng, số tiền này bà H đã thanh toán xong. Ngày 05/10/2009, bà H tiếp tục vay Công ty 08 (tám) tỷ đồng, thời hạn 02 tháng với lãi suất 3%/tháng. Cả hai lần vay, hai bên đều lập Hợp đồng vay tiền (có thế chấp tài sản) tại 32 Trần Duy Hưng, Hà Nội là trụ sở chi nhánh của Công ty. Khi nhận tiền, bà H đã ký vào Phiếu chi ngày 12/9 và Phiếu chi ngày 05/10/2009 của Công ty.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay, bà H đã thế chấp cho Công ty L 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên bà H, đó là: GCNQSDĐ tại địa chỉ 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và GCNQSDĐ tại địa chỉ số 20/175 B, quận L, Hà Nội. Ngày 11/12/2009, bà H có mượn lại Giấy chứng nhận của nhà số 127 Triệu Việt Vương đồng thời đưa cho Công ty L 02 GCNQSDĐ khác, đó là: GCN quyền sử dụng thửa đất số 609, tờ bản đồ số 1 diện tích 114m² tại xã Đông Mỹ, huyện T, Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Thắng và GCN quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39 diện tích 441m² tại xã V, huyện T, Hà Nội

mang tên ông Nguyễn V N. Cùng thời điểm đưa 02 GCN này, bà H L là Giám đốc Công ty CP A (viết tắt là Công ty ASEM) đi cùng bà H còn đưa cho Công ty L giữ con dấu và hồ sơ pháp lý của Công ty ASEM. Việc bà H thế chấp 03 GCNQSDĐ nêu trên chưa đăng ký giao dịch bảo đảm. Từ khi vay số tiền 08 tỷ này, bà H chưa thanh toán cho Công ty L đồng nào. Nay Công ty L khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

- Buộc bà H phải trả Công ty L số tiền nợ gốc 08 tỷ đồng và tiền lãi từ ngày vay (05/10/2009) tạm tính đến ngày 21/3/2019 với lãi suất 20%/năm là 15.137.777.000 đồng. Nếu bà H không trả được nợ, đề nghị Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại 127 T, quận H và nhà đất tại tổ 13, phường B, quận L để thu hồi nợ cho Công ty L.

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất số 127 T, quận H, Hà Nội giữa bà Cao T H và anh Dương M Đ ký ngày 07/6/2014 vì các bên ký kết Hợp đồng là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản và che dấu nghĩa vụ trả nợ cho Công ty L.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà Cao T H và yêu cầu độc lập của ông Phạm V T về việc đòi Công ty L phải trả lại các GCNQSDĐ đứng tên bà Cao T H, ông Nguyễn V N và ông Phạm V T, Công ty L có ý kiến như sau: Đây là các Giấy chứng nhận bà H giao cho Công ty L giữ để bảo đảm cho khoản vay của bà H, Công ty L không giao dịch gì với ông T, ông Nam. Vì vậy, khi nào bà H trả hết nợ cho Công ty thì Công ty sẽ trả lại các Giấy chứng nhận đó cho bà H. Công ty đề nghị Tòa án hạn chế quyền chuyển dịch về nhà đất của ông Nam, ông T và ông Khải.

Bị đơn là bà Cao T H trình bày: Bà không vay tiền của Công ty L. Hợp đồng vay tiền (có thế chấp tài sản) đề ngày 05/10/2009 bà có ký nhưng là ký không, mục đích để vay tiền hộ vợ chồng ông Hải, bà Lan (bà Lan là Giám đốc Công ty ASEM). Khi bà ký các giấy tờ đó chưa ghi nội dung và có vợ chồng ông Hải bà Lan đi cùng, bà không nhận được đồng tiền nào từ Công ty L nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty L đòi bà trả nợ, bà không đồng ý phát mãi nhà đất 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và nhà đất tại tổ 13 phường B, quận L. Bà yêu cầu Công ty L phải đưa Thủ quỹ của Công ty đã viết tờ “Phiếu chi” ra Tòa, yêu cầu Công ty L phải cung cấp cho Tòa án các Hóa đơn liên quan đến việc nhận tiền ngày 12/9/2009, yêu cầu Công ty L phải trả lại bà các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mà Công ty đang giữ gồm: GCNQSDĐ đứng tên Cao T H, GCNQSDĐ đứng tên ông Phạm V T và GCNQSDĐ đứng tên ông

Nguyễn V N, đồng thời bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết đối với yêu cầu của Công ty L đòi bà phải trả tiền lãi từ năm 2009 đến nay.

Đối với GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn V N và GCNQSDĐ mang tên ông Phạm V T bà có được bởi lý do như sau: Năm 2008, bà đi cùng bà Đỗ Thị Chung và ông Lê Bình (ông Lê Bình là giám đốc Công ty Việt Mỹ) đến Ngân hàng TMCP Đại Dương để trả nợ thay cho Công ty Việt Mỹ. Tiền trả Ngân hàng là của bà nhưng bà Chung là người đứng ra thực hiện các giao dịch trả tiền và nhận lại 08 GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng. Sau đó, bà Chung có giao cho bà 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông Nam và ông Khải với mục đích là để bảo đảm đối với khoản tiền mà bà đã bỏ ra trả nợ ngân hàng thay cho Công ty Việt Mỹ. Vì vậy mà bà có được các GCNQSDĐ của ông T và của ông Nam.

Việc ông Nguyễn V N báo mất GCN quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp lại là không đúng nên bà đề nghị Tòa án hủy bỏ GCNQSDĐ được cấp lại này. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút yêu cầu đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 590156 do UBND huyện T đã cấp cho ông Nguyễn V N ngày 01/9/2011.

Đối với việc Công ty L yêu cầu hủy giao dịch tặng cho nhà số 127 phố Triệu Việt Vương giữa bà và con trai Dương M Đ vào năm 2014, bà không đồng ý và có ý kiến như sau: Năm 2004-2005, bà đã làm thủ tục tặng cho con trai bà là Dương Minh Tuấn nhà đất này và anh Tuấn đã được sang tên Giấy chứng nhận. Năm 2006 anh Tuấn và bà ký văn bản mua bán nhà đất (có công chứng) nên nhà đất này lại đứng tên bà. Năm 2009 vợ chồng bà Lan đến mượn bà Giấy chứng nhận nhà đất này để đi vay tiền Công ty L. Sau khi đưa GCN cho Công ty L được vài ngày, bà đã yêu cầu bà Lan phải trả lại GCN nên bà Lan đã đến Công ty L lấy lại giấy tờ nhà trả lại cho bà. Năm 2014, bà đã lập Hợp đồng tặng cho anh Dương M Đ nhà đất này theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của Công ty L đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất này.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Q K bà có ý kiến như sau: Vào năm 2008, sau khi bà Chung giao cho bà GCNQSDĐ có địa chỉ tại tổ 13 phường B, quận L, Hà Nội đứng tên ông Khải thì bà và bà Chung đã đến giao dịch với ông Khải để mua lại nhà đất này, ông Khải đã đồng ý. Bà và vợ chồng ông Khải đã ký Hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà đất tại Phòng Công chứng C, bà đã trả tiền mua nhà cho ông Khải. Sau khi mua xong bà đã làm thủ tục đăng ký sang tên bà theo đúng quy định và vẫn cho gia đình ông Khải ở nhờ. Nay ông Khải yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất tại tổ 13 phường Bồ Đề do UBND quận L đã cấp mang tên bà (Cao T H) là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông Phạm V T đòi trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có ý kiến: Khi nào Công ty L trả lại cho bà thì bà sẽ trả cho ông T mà không cần bất cứ điều kiện gì, số tiền bà đã bỏ ra để trả Ngân hàng thay cho Công ty Việt Mỹ bà không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- **Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/6/2019, ngày 03/7/2019 và các bản khai, ông Nguyễn Q K trình bày:** Nhà đất tại tổ 13, phường B, quận L của gia đình ông đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận ngày 29/12/2005. Ông Lã V D (người quen của ông) tự giới thiệu mình là Phó Giám đốc Công ty Việt Mỹ và có khả năng cho vay tiền. Năm 2005, do cần vốn làm ăn nên ông có nhờ ông Dung vay hộ số tiền 900 triệu đồng, đồng thời ông thế chấp Giấy chứng nhận nhà đất cho ông Dung, hàng tháng ông Dung vẫn đến nhà ông thu tiền cả gốc và lãi theo thỏa thuận là 37 triệu đồng/tháng. Ông Dung thu tiền trong thời gian khoảng gần 02 năm thì không đến thu nữa, ông đã đi tìm ông Dung nhưng không thấy. Khoảng năm 2008, có người phụ nữ đến nhà ông giới thiệu là Cao T H ở 127 Triệu Việt Vương, Hà Nội nói là đang cầm Sổ đỏ của ông, lý do vì ông Dung vay tiền của bà H nên ông Dung đã đưa cho bà H giữ. Bà H có hỏi muốn mua lại nhà đất nhà ông, ông thấy bà H đang cầm giấy tờ nhà của ông rồi nên đồng ý bán với giá hai bên thỏa thuận là 35 triệu đồng/m², số tiền ông vay ông Dung coi như tiền đặt cọc và sẽ được trừ vào số tiền bán nhà, bà H trả ông số tiền còn lại là 1.750.000.000đ.

Sau khi thỏa thuận, ông có cùng bà H và bà Chung đến Phòng Công chứng C, TP Hà Nội để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ông thiếu Hộ khẩu, CMT và Giấy Đăng ký kết hôn nên Công chứng viên không chứng nhận. Giữa ông và bà H chưa ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng chưa thực hiện việc giao tiền, giao nhà. Từ đó, ông và bà H, bà Chung, ông Dung mất liên lạc không gặp lại nhau. Năm 2017 khi đến Tòa án làm việc, ông mới biết nhà đất của ông đã được cấp GCN mang tên bà H và bà H đã đưa GCN đó cho Công ty L để vay tiền. Hiện nay nhà đất tại tổ 13 phường B, quận L, Hà Nội (nay là số 20, ngõ 175 phố Bồ Đề) gia đình ông vẫn đang quản lý, sử dụng. Bà H cũng xác nhận là chưa giao ông đồng nào nên Sổ đỏ mang tên bà H là bất hợp pháp. Nay ông đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số AN 476640 ngày 31/12/2008 do UBND quận L đã cấp mang tên bà Cao T H và trả lại GCNQSDĐ hợp pháp do UBND quận L đã cấp mang tên ông (Nguyễn Q K).

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/10/2014 và các bản khai, ông Phạm V T trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 609, tờ bản đồ số 1 diện tích 114m² địa chỉ tại thôn Đông Mỹ, huyện T, Hà Nội đã được cấp GCN ngày 15/9/1994, trên đất có nhà 01 tầng mái bằng do vợ chồng ông và 2 con đang sử dụng, không tranh chấp với ai. Năm 2007, ông có vay của ông Lã V D 100 triệu đồng thời hạn 03 tháng và có đưa ông Dung cầm GCNQSDĐ để làm tin. Sau 03 tháng, ông đã trả ông Dung hết số tiền vay nhưng ông Dung không trả lại cho ông GCNQSDĐ và bỏ đi khỏi địa phương nên ông không tìm được ông Dung. Năm 2012, ông đã đăng thông báo về việc bị mất GCNQSDĐ và làm thủ tục xin cấp lại tại UBND huyện T nhưng đến nay vẫn chưa được cấp.

Ông không biết và không giao dịch gì với Công ty Việt Mỹ, ông cũng không quen bà Cao T H, không có quan hệ với Công ty L, không ký bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc nguyên đơn cho bị đơn vay tiền. Ông cũng không có cam kết cho bất cứ ai sử dụng Sổ đỏ của ông để đem cầm cố, thế chấp. Hiện nay, gia đình ông vẫn đang sinh sống trên thửa đất này và là người đóng thuế sử dụng đất. Việc nguyên đơn đòi nợ bị đơn ông không liên quan, ông chỉ có ý kiến là việc Công ty L đang giữ GCNQSDĐ của ông là không có căn cứ và trái pháp luật quy định tại điều 183 Bộ Luật dân sự năm 2005 nên ông đề nghị Tòa án đưa ông Lã V D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu Công ty L phải trả lại cho ông GCNQSDĐ do UBND huyện T đã cấp ngày 15/9/1994, nếu Công ty L không trả thì ông có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận.

- Ông Nguyễn V N trình bày: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39 diện tích 441m² tại xã V, huyện T, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông. Năm 2005, ông có cho ông Lã V D (là em họ ông) mượn và ủy quyền cho ông Dung thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền ngân hàng. Đến khoảng năm 2008, ông có hỏi ông Dung về GCNQSDĐ thì ông Dung nói là đã trả hết nợ cho ngân hàng và đã lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng ra nhưng sau đó bị mất nên không trả lại cho ông được. Vì vậy, ông đã làm đơn trình báo mất GCNQSDĐ và làm thủ tục xin cấp lại. Năm 2011, UBND huyện T đã cấp lại GCNQSDĐ mang tên ông (Nguyễn V N). Năm 2012, ông cho em ông là Hoàng Văn Lâm mượn GCN để thế chấp vay tiền ngân hàng. Hiện nay gia đình ông vẫn đang sử dụng nhà đất này ổn định, không liên quan gì đến Công ty L và bà Cao T H, ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện Ngân hàng N trình bày: ngày 27/4/2012, ông Nguyễn V N và vợ là bà Hoàng T G đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Tam Trinh, đó là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 16, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại xã V, huyện T, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận số BG 590156 ngày 01/9/2011 mang tên ông Nguyễn V N để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty cổ phần Công nghiệp Thuận Tường. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/5/2012 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện T nên Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hoàn toàn hợp pháp. Hiện nay, khoản vay của Công ty Thuận Tường chưa tất toán, Công ty Thuận Tường vẫn đang thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, bà H yêu cầu hủy GCNQSDĐ đứng tên ông Nam hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Tam Trinh là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H.

- Bà H L đại diện Công ty cổ phần A (viết tắt là Công ty ASEM) trình bày: chồng bà là ông Nguyễn Văn Hải có thành lập Công ty ASEM và đưa bà vào làm Giám đốc nhưng bà không liên quan đến hoạt động của Công ty ASEM. Do ông Hải có mối quan hệ quen biết với bà Cao T H và bà Bình ở Công ty L nên ông Hải có bảo bà ký là người làm chứng trong việc bà H vay tiền của Công ty L. Vì thời gian đã lâu nên nội dung vay tiền như thế nào, số tiền vay là bao nhiêu, khi vay đưa những giấy tờ gì bà không còn nhớ nữa. Hiện nay Công ty ASEM không còn hoạt động, chồng bà (ông Hải) đang đi chấp hành hình phạt tù theo bản án hình sự, bà đề nghị không đến Tòa án tham gia giải quyết việc kiện đòi nợ giữa Công ty L và bà Cao T H.

- Ông Nguyễn Văn Hải (chồng bà H L) trình bày: Ông và bà Cao T H có quen biết nhau và hay trao đổi công việc làm ăn, bà Cao T H vay tiền của Công ty L ông có biết nhưng do sự việc xảy ra đã lâu nên ông không còn nhớ chính xác số tiền bà H vay là bao nhiêu, ông chỉ nhớ là ông có bảo vợ ông là bà H L ký vào văn bản với tư cách là người làm chứng. Ông cũng không nhớ và không biết bà H đã trả tiền cho Công ty L hay chưa. Do đang phải chấp hành án phạt tù nên ông không đến Tòa án làm việc.

- Đại diện Phòng Công chứng C, Thành phố Hà Nội trình bày: Ngày 07/10/2008, Phòng Công chứng C - TP Hà Nội thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn

Q K và bà Nguyễn Thị S, bên nhận chuyển nhượng là bà Cao T H là đúng trình tự, thủ tục và nội dung. Tại thời điểm công chứng, thành phần hồ sơ công chứng đã đầy đủ và phù hợp pháp luật. Do bận công việc, đại diện Phòng Công chứng C, TP Hà Nội đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện Văn phòng công chứng T trình bày: Ngày 07/6/2014, Văn phòng Công chứng T đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là bà Cao T H, bên nhận tặng cho là ông Dương M Đ, tài sản tặng cho là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 198+187 (1phần), tờ bản đồ số 6H-II-28 tại địa chỉ số 127 Triệu Việt Vương, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc, đại diện Văn phòng Công chứng T xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- Đại diện UBND huyện T trình bày: Ngày 19/8/2004, UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39 diện tích 441m² tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội cho ông Nguyễn V N. Thủ tục cấp như sau:

Năm 2011, ông Nguyễn V N có đơn trình báo với Công an xã Vạn Phúc về việc đánh rơi GCNQSDĐ đã cấp, đơn xin cấp GCNQSDĐ có xác nhận của Công an xã Vạn Phúc ngày 18/5/2011. Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T giới thiệu ông Nam đến Báo Hà Nội Mới làm thủ tục đăng thông báo về việc bị mất GCNQSDĐ. Sau 30 ngày kể từ ngày Báo Hà Nội Mới đã đăng tin 03 số liên tiếp không thấy có ai thắc mắc, khiếu nại nên ngày 22/6/2011 Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện T đã công khai Thông báo số 132 về việc ông Nguyễn V N bị mất GCNQSDĐ. Ngày 15/8/2011, UBND xã Vạn Phúc lập biên bản kết thúc công khai Thông báo số 132. Ngày 24/8/2011, Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện T có Thông báo số 193 về việc hủy và chấm dứt giao dịch dân sự đối với GCNQSDĐ do UBND huyện T đã cấp cho ông Nguyễn V N. Ngày 01/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 138 về việc hủy và cấp lại GCNQSDĐ cho ông Nguyễn V N. Cùng ngày, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 3638 về việc hủy và cấp lại GCNQSDĐ cho ông Nguyễn V N. Ngày 01/9/2011 ông Nguyễn V N đã được UBND huyện T cấp lại GCNQSDĐ theo số phát hành BG 590156.

Như vậy, UBND huyện T đã cấp lại GCN quyền sử dụng đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, xã V, huyện T, Hà Nội cho ông Nguyễn V N vào ngày

01/9/2011 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại điều 144 Nghị định số 171 ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Quyết định số 117 ngày 01/12/2009 của UBND TP Hà Nội. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đại diện UBND huyện T xin vắng mặt.

Đối với ông Lã V D, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông Dung không tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DSST ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty L. Buộc bà H trả nợ cho Công ty L số tiền 08 tỷ đồng tiền nợ gốc. Ghi nhận sự thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty L không yêu cầu bà Cao T H trả lãi (Công ty L đã rút yêu cầu đòi bà H trả tiền lãi); Không xem xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, dành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án dân sự khác; Việc ông T khởi kiện đòi GCN quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Việc ông Nam được UBND huyện T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 226/2016/DSPT ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DSST ngày 29/8/2016 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm lại với lý do: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ mối quan hệ giữa ông T, ông Nam, bà H với Công ty Việt Mỹ nên chưa có căn cứ xem xét yêu cầu của các đương sự đối với các GCNQSDĐ đứng tên ông T và ông Nam đang do Công ty L giữ; Bà H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp lại cho ông Nguyễn V N nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện T tham gia tố tụng; Cấp sơ thẩm quyết định cho Công ty L tiếp tục giữ GCNQSDĐ thuộc tổ 13 phường B, quận L, Hà Nội nhưng chưa xem xét, thu thập chứng cứ việc gia đình ông Khải đang quản lý, sử dụng nhà đất này với tư cách gì và chưa xác định việc bà H sang tên Giấy chứng nhận có hợp pháp hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DSST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty L về việc yêu cầu bà Cao T H trả khoản tiền vay và lãi suất chậm trả theo Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2009.

Buộc bà H trả Công ty L 8.000.000.0000 đồng tiền gốc và 9.100.000.0000 đồng tiền lãi chậm trả. Tổng số tiền bà H phải trả Công ty L là 17.100.000.000 đồng (mười bảy tỷ, một trăm triệu đồng).

- Bác yêu cầu của Công ty L về việc đề nghị Tòa án tuyên phát mại nhà đất tại 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và nhà đất tại tổ 13, phường B, quận L, Hà Nội.

- Buộc Công ty L phải trả lại cho bà Cao T H GCNQSDĐ số AN 476640 do UBND quận L cấp cho bà Cao T H ngày 31/12/2008.

- Bác yêu cầu của Công ty Linh Anh về việc đề nghị Tòa án hủy giao dịch tặng cho nhà đất số 127 phố Triệu Việt Vương giữa bà H và anh Dương M Đ vào năm 2014.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Cao T H về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn V N năm 2011.

- Tuyên bố GCNQSDĐ số Đ 915857 do UBND huyện T cấp ngày 19/8/2004 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, xã V, huyện T, Hà Nội mang tên ông Nguyễn V N không có giá trị pháp lý.

- Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Q K về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AN 476640 do UBND quận L cấp cho bà Cao T H ngày 31/12/2008.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm V T. Buộc Công ty L trả lại cho ông T GCNQSDĐ số D 0240415 do UBND huyện T cấp ngày 15/9/1994 đối với thửa đất số 609, tờ bản đồ số 1 xã Đông Mỹ, huyện T, Hà Nội mang tên ông Phạm V T.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm số 38/2020/DS-ST nêu trên,

- Ngày 05/10/2020, Công ty L (nguyên đơn) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho nhà 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội giữa bà H và anh Đ vào năm 2014 là vô hiệu; Kê biên nhà đất 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và nhà đất tại tổ 13 Phường B, quận L, Hà Nội để đảm bảo cho việc thi hành án; Tạm dừng việc chuyển dịch, chuyển đổi nhà đất của ông Nam và của ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty L đang quản lý.

- Ngày 08/10/2020, bà Cao T H (bị đơn) kháng cáo đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết đối khoản tiền lãi; Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty L vì bà không vay tiền của Công ty L.

- Tại Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 10 ngày 26/10/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” là chưa đầy đủ; Công ty L cho bà Cao T H vay tiền có thời hạn từ ngày 05/10/2009 đến ngày 05/12/2009 nhưng đến ngày 19/5/2014 Công ty L mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H trả nợ là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 159 bộ Luật Tố tụng dân sự 2004. Trước khi có quyết định xét xử sơ thẩm, bà H có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết đối với khoản nợ lãi thì Tòa án chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi khoản nợ gốc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc bà H phải trả Công ty L 9.100.000.000 đồng tiền lãi chậm trả là không đúng quy định tại điểm b khoản 3 điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng như nội dung đã phân tích nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

- Luật sư Trần X B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Khi vay tiền của Công ty L, bà H đã thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất của mình để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng sau đó bà H không trả nợ mà đã tẩu tán tài sản bằng cách lập Hợp đồng tặng cho con trai nhà đất 127 Triệu Việt Vương nhằm trốn tránh nghĩa vụ nên Hợp đồng tặng cho nhà đất này là vô hiệu. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà H và bác kháng nghị của VKS. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất 127 Triệu Việt Vương và kê biên ngôi nhà này và ngôi nhà tại tổ 13 phường Bồ Đề, Long Biên để đảm bảo thi hành án.

- Ông Nguyễn K B, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn thống nhất với ý kiến của Luật sư Trần X B.

- Luật sư Lê C K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Công ty L không đủ chứng từ, hóa đơn tài chính chứng minh Công ty đã hạch toán số tiền 08 tỷ đồng chi cho bà H vào ngày 05/10/2009 nên không đủ căn cứ để đòi bà H số tiền này. Công ty L có đăng ký kinh doanh dịch vụ cầm đồ không có nghĩa là được nhận thế chấp tài sản nên hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản là vô hiệu. Hợp đồng vay tiền ký từ ngày 05/10/2009, đến năm 2014 nguyên đơn mới khởi

kiện là hết thời hiệu. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H và kháng nghị của VKS, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và áp dụng thời hiệu để giải quyết đối với khoản tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả.

- Bà Cao T H thống nhất với ý kiến của Luật sư Lê C K.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa trình bày: VKSND TP Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị bản án sơ thẩm tại Quyết định Kháng nghị số 10 ngày 26/10/2020. Sau khi phân tích, đại diện VKSND TP Hà Nội đề nghị HĐXX căn cứ điều 184 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định về áp dụng thời hiệu và Nghị quyết số 03 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng VKSND TP Hà Nội, áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu để giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả khoản tiền lãi.

- Ông Nguyễn Q K trình bày: Công chứng chưa chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông và bà H, bà H chưa trả tiền mua nhà cho ông. Việc bà H vì sao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết, ông chỉ biết nhà vẫn là của ông, cho đến nay vợ con gia đình ông vẫn đang quản lý, sử dụng nên ông không kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Bà Phan T H T, người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Bản án sơ thẩm nhận định lời khai của ông T không trung thực là không đúng. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T nên ông T không kháng cáo. Nhà đất thuộc thửa số 609, tờ bản đồ số 1, diện tích 114m² tại xã Đông Mỹ, huyện T, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Văn Thắng là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Thắng. Ông T không thể chấp GCNQSDĐ của mình cho Công ty L và cũng không liên quan đến việc bà H vay nợ Công ty L. Việc Công ty L giữ GCNQSDĐ của ông T là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty L phải trả GCNQSDĐ cho ông T là đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu: Về việc thực hiện thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; Về nội dung kháng cáo của các đương sự: Sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị:

Đối với kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà 127 Triệu Việt Vương giữa bà H và anh Đ và yêu cầu kê biên

nhà đất 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và nhà đất tại tổ 13 phường B, quận L là không có căn cứ, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của Nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng không vay, không nhận của nguyên đơn số tiền 08 tỷ đồng vào ngày 05/10/2009 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 08 tỷ đồng tiền nợ gốc là đúng nên không chấp nhận phần kháng cáo này của bị đơn. Đối với phần bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 9.100.000.000 đồng tiền lãi, bị đơn kháng cáo là có căn cứ. Đề nghị HĐXX chấp nhận phần kháng cáo này của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bà H không phải trả khoản tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của các Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

1/ Về tố tụng:

Ngày 22/9/2020 Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm vụ án đến ngày 25/9/2020 tuyên án. Không đồng ý với một phần bản án sơ thẩm, ngày 05/10/2020 Công ty L (nguyên đơn) làm đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ngày 08/10/2020 bà Cao T H (bị đơn) nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ; Ngày 26/10/2020 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội kháng nghị trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Q K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 476640 ngày 31/12/2008 do UBND quận L cấp mang tên bà Cao T H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thẩm không đưa UBND quận L vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, khi xem xét yêu cầu này của ông Khải, cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Khải. Tại cấp phúc thẩm, UBND quận L đã được bổ sung tham gia tố tụng nên quyền tố tụng của UBND quận L không bị ảnh hưởng.

2/ Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

2.1/ Xét kháng cáo của bà Cao T H (bị đơn) cho rằng bà không vay, không nhận của Công ty L 08 tỷ đồng và không đồng ý trả nợ, Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

Công ty TNHH Hợp tác và Đầu tư bất động sản Linh là doanh nghiệp (viết tắt là Công ty L) được thành lập hợp pháp từ ngày 12/7/2007 do bà Hoàng Thanh Bình - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Thời điểm năm 2007, Công ty có tên là Công ty TNHH Thương mại Linh Anh, sau đó đổi tên thành Công ty L theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp ngày 02/11/2009.

Ngày 05/10/2009, Công ty L do bà Hoàng Thanh Bình đại diện và bà Cao T H ký Hợp đồng vay và cho vay tiền thể hiện nội dung cơ bản như sau: *Công ty L (bên A) cho bà Cao T H (bên B) vay số tiền 8.000.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng với lãi suất 3%/tháng...* Tại Phiếu chi cùng ngày 05/10/2009 thể hiện Công ty L đã chi cho bà Cao T H nhận số tiền 8.000.000.000 đồng. Cả 2 tài liệu này đều được đóng dấu pháp nhân của Công ty L và có chữ ký của bà Cao T H là người đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ngoài 2 tài liệu này còn có tình tiết bà H trực tiếp giao cho Công ty L 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình khi ký hợp đồng vay tiền nên Công ty L khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền vay nêu trên là có căn cứ.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp ngày 20/02/2009 thay đổi lần thứ 2 thể hiện tên công ty là: “Công ty TNHH Thương mại Linh Anh” nên Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2009 phải đóng dấu Công ty TNHH Thương mại Linh Anh mới là phù hợp. Tuy nhiên, ngày 02/11/2009 công ty đã đăng ký thay đổi tên thành: “Công ty L” nên trong Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2009 có đóng dấu pháp nhân là Công ty L cũng không làm thay đổi nội dung, bản chất vụ việc cũng như chủ thể cho vay, cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là Công ty L là có căn cứ.

Quá trình tham gia tố tụng, bà H khai rằng bà không nhận số tiền 08 tỷ đồng của Công ty L, bà có ký Hợp đồng vay tiền và Phiếu chi ngày 05/10/2009 nhưng là ký khống (không ghi nội dung) với mục đích là để vay tiền hộ vợ chồng ông Hải, bà Lan nhưng ngoài lời khai bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thu thập chứng cứ và lấy lời khai của ông Hải, bà Lan nhưng không có căn cứ xác định bà H ký khống các tài liệu nêu trên và cũng không có căn cứ xác định ông Hải, bà Lan là người nhận tiền của Công ty L. Vì vậy, bà H phải chịu trách nhiệm đối với số tiền 08 tỷ đồng đã ký vay của Công ty L theo Hợp đồng vay tiền và Phiếu chi cùng ngày 05/10/2009. Cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà H phải trả Công ty L số tiền 08 tỷ đồng nợ gốc là phù hợp pháp luật quy định tại khoản 1 điều 474 Bộ Luật dân sự 2005. Kháng cáo của bà H đối với phần

quyết định này của bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

2.2/ Xét kháng cáo của Công ty L (nguyên đơn) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm kê biên, phát mại nhà đất tại 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng và nhà đất tại tổ 13 phường B, quận L và đề nghị áp dụng biện pháp ngăn chặn việc chuyển dịch nhà đất của ông T và ông Nam để đảm bảo thi hành án, HĐXX đánh giá như sau:

Theo ngành nghề kinh doanh mà Công ty L đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thể hiện tại các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp không có loại hình nhận thế chấp tài sản. Mặc dù Công ty L có đăng ký kinh doanh “dịch vụ cầm đồ” nhưng việc Công ty nhận các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà H làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay theo Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2009 là không đúng, bởi lẽ: Cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự (điều 326 Bộ luật dân sự 2005). Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà không phải là đồ vật mà là chứng thư pháp lý của nhà nước xác nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất của người có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất (khoản 16 điều 3 Luật Đất đai). Vì vậy, Công ty L căn cứ vào việc có đăng ký kinh doanh “dịch vụ cầm đồ” để cầm giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H khi cho vay tiền là không hợp pháp.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 điều 342 Bộ Luật dân sự 2005 thì việc bà H giao cho Công ty L giữ các GCNQSDĐ khi ký Hợp đồng vay tiền ngày 05/10/2009 được xác định là thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể là việc thế chấp chưa được công chứng, chứng thực và chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 130 Luật Đất đai 2003, điều 323 Bộ Luật dân sự 2005 và Thông tư liên tịch số 03 ngày 04/7/2003 của Bộ Tài nguyên & Môi trường và Bộ Tư pháp. Do đó, phần nội dung mà các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng vay và cho vay tiền (có thế chấp tài sản) ngày 05/10/2009 là: *“Bên B thế chấp cho bên A GCNQSDĐ số AB 126195 và GCNQSDĐ số AN 476640 mang tên Cao T H... Đến hạn thanh toán, nếu bên B không thanh toán cho bên A số tiền đã vay thì bên B tự nguyện để bên A được quyền sử dụng biện pháp tịch thu và thanh lý tài sản của bên B để thu hồi vốn gồm tiền gốc và tiền lãi. Việc định giá tài sản bị tịch thu do bên A quyết định”* không có hiệu lực thực hiện. Như vậy, giao dịch bảo đảm giữa Công ty

L và bà H không có hiệu lực nên không có căn cứ để áp dụng biện pháp kê biên 2 khối bất động sản theo yêu cầu kháng cáo của Công ty L.

Ông Phạm V T và ông Nguyễn V N không vay tiền của Công ty L và cũng không bảo lãnh, không liên quan đến việc bà H vay tiền của Công ty nên các ông không phải thực hiện nghĩa vụ. Công ty L giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông Nam khi cho bà H vay tiền là không đúng nên Công ty đề nghị Tòa án ngăn chặn việc chuyển dịch nhà đất của Thắng và ông Nam là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của Công ty L đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp và buộc Công ty L phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sở hữu, sử dụng là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của Công ty L không được HĐXX chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Công ty L đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất 127 Triệu Việt Vương ngày 07/6/2014 giữa bà Cao T H và anh Dương M Đ, HĐXX thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 126195 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 21/3/2005 mang tên anh Dương Minh Tuấn (đã sang tên bà Cao T H ngày 25/7/2006 theo Hợp đồng cho nhận nhà ở được công chứng ngày 18/4/2006), HĐXX đủ căn cứ xác định nhà đất diện tích 29,12m² thuộc thửa số 189+187, tờ bản đồ số 6H-II-28 tại địa chỉ 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Cao T H. Luật đất đai 2013 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho... quyền sử dụng đất (khoản 1 điều 167); Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp... quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận (khoản 1 điều 168). Nhà đất 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã mang tên bà H nên bà H có quyền đem cho tặng. Việc bà H tặng cho anh Đ nhà đất này không vi phạm các điều kiện quy định tại khoản 1 điều 188 Luật Đất đai, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2014 đã được công chứng hợp lệ theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai nên Hợp đồng là hợp pháp. Cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của Công ty L đề nghị tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất 127 Triệu Việt Vương giữa bà Cao T H và anh Dương M Đ là đúng quy định của pháp luật nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty L.

2.3/ Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tại Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/10/2020, HĐXX thấy:

Tại khoản 1 điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 của Quốc Hội quy định: Đối với những vụ việc dân sự đã được Tòa án thụ lý trước ngày 01/7/2016 nhưng kể từ ngày 01/7/2016 mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì áp dụng quy định của bộ luật này (Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015) để giải quyết; Tại khoản 2 điều 184 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 quy định: *Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.*

Trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/6/2020, bà Cao T H đã có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty L đòi bà phải trả khoản tiền lãi. Như vậy, đối với yêu cầu của Công ty L đòi bà H phải trả 15.137.777.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 05/10/2009 đến ngày 21/3/2019 với lãi suất 20%/năm thì Tòa án phải áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết.

Tại điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 của Quốc Hội quy định: Đối với tranh chấp về dân sự phát sinh trước ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định về **thời hiệu** tại điều 159 và điểm h khoản 1 điều 192 Bộ Luật Tố tụng dân sự số 24/2004/QH11 đã được sửa đổi bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 để giải quyết. Tại điểm a khoản 3 điều 159 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2004 quy định thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự là 2 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức bị xâm phạm.

Ngày 05/10/2009, Công ty L và bà Cao T H ký Hợp đồng vay tiền và cho vay tiền có nội dung: *Công ty L cho bà Cao T H vay số tiền 8.000.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng với lãi suất 3%/tháng...* Theo đó, Công ty L đã chi cho bà H nhận 8.000.000.000 tỷ đồng theo Phiếu chi ngày 05/10/2009. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H không trả nợ gốc và lãi cho Công ty L như đã thỏa thuận. Sau ngày 11/12/2009 (là ngày bà H viết giấy mượn Công ty L Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất 127 Triệu Việt Vương), giữa các bên không có sự thỏa thuận lại, bà H cũng không có cam kết về thời gian trả nợ cho Công ty. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty L xác định bị xâm phạm kể từ ngày 12/12/2009 nhưng đến ngày 19/5/2014 (hơn 04 năm sau) Công ty L mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H trả nợ là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại điểm h khoản 1 điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011 và điểm e khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: Tòa án ra quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp thời hiệu khởi kiện đã hết và đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi cấp sơ thẩm ra bản án. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 điều 23 Nghị Quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn: Đối với tranh chấp phát sinh từ hợp đồng vay tài sản thì **không áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền gốc, Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi thì Tòa án không giải quyết vì đã hết thời hiệu khởi kiện.**

Căn cứ quy định của pháp luật đã viện dẫn nêu trên, trong vụ án này Tòa án chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi trả khoản nợ gốc và không giải quyết đối với yêu cầu đòi trả khoản tiền lãi nhưng cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả tiền lãi và căn cứ Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao để tuyên xử buộc bà Cao T H phải thanh toán trả Công ty L 9.100.000.000 đồng tiền lãi chậm trả tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10,5%/năm là không đúng quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội (đồng thời cũng là kháng cáo của bà Cao T H) về nội dung này là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án chỉ có tranh chấp Hợp đồng vay tài sản là không đầy đủ, HĐXX thấy: Tại phần trích yếu và phần mở đầu của bản án sơ thẩm ghi: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” là ghi tắt tranh chấp cơ bản của đương sự trong vụ án. Còn tại phần nội dung vụ án, phần nhận định và phần quyết định của bản án sơ thẩm đều thể hiện: ngoài việc xem xét giải quyết tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, cấp sơ thẩm còn xem xét giải quyết tất cả các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu, sử dụng nhà đất, về yêu cầu tuyên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, về yêu cầu đòi lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cấp sơ thẩm đã xác định đúng các tranh chấp và giải quyết đủ yêu cầu của các đương sự.

Xem xét phần bản án sơ thẩm tuyên: “Tuyên bố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 915857 do UBND huyện T cấp ngày 19/8/2004 ... mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn V N không có giá trị pháp lý”, HĐXX thấy: Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V

N, ngày 24/8/2011 Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện T đã có Thông báo số 193 V/v hủy và chấm dứt giao dịch dân sự đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn V N ngày 19/8/2004. Trên cơ sở hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và Tờ trình số 138 ngày 01/9/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, cùng ngày 01/9/2011 UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 3638/QĐ-UBND **về việc hủy và cấp lại** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V N. Như vậy, kể từ ngày 01/9/2011 khi ông Nguyễn V N được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 590156 thì đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 915857 đã cấp ngày 19/8/2004 mang tên ông Nguyễn V N cũng đã bị hủy, không còn giá trị. Quyết định số 3638/QĐ-UBND ngày 01/9/2011 của UBND huyện T là căn cứ để Tòa án xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 915857 ngày 19/8/2004 mang tên ông Nguyễn V N do Công ty L đang giữ là không có giá trị pháp lý. Vì vậy, HĐXX sửa lại cách tuyên này của bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận (án phí đối với số tiền nợ gốc). Tuy nhiên, do bà Cao T H sinh năm 1954 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của pháp luật, bà H cũng đã có đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao T H.

Do không giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả khoản tiền lãi nên đương sự không phải chịu án phí đối với khoản tiền lãi này.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất 127 Triệu Việt Vương không được Tòa án chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến nhận xét, đánh giá chứng cứ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đối với kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX cần sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Các điều 38, khoản 2 điều 184, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Điểm a khoản 3 điều 159 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2004; Các điều 323, 467, 471, khoản 1 điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 điều 130 Luật Đất đai 2003; Khoản 1 điều 167, khoản 1 điều 168, khoản 1 điều 188 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 điều 1, điều 2 Nghị quyết 103/2015/QH13 của Quốc Hội; Khoản 3 điều 23 Nghị Quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm đ khoản 1 điều 12, điều 26, khoản 2 điều 29, điều 47 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty L đối với bà Cao T H về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Cao T H phải trả Công ty L số tiền nợ gốc là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng chẵn) theo Hợp đồng vay và cho vay tiền ngày 05/10/2009.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bà Cao T H còn phải trả Công ty L tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Công ty L về việc yêu cầu bà Cao T H phải trả 15.137.777.000 đồng tiền lãi do thời hiệu khởi kiện đã hết.

3/ Bác yêu cầu của Công ty L về việc đề nghị Tòa án kê biên và tuyên phát mại nhà đất tại địa chỉ 127 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và nhà đất tại địa chỉ tổ 13, phường B, quận L, Hà Nội để thu hồi nợ.

4/ Bác yêu cầu của Công ty L về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2014 giữa bà Cao T H và anh Dương M Đ.

5/ Buộc Công ty L phải trả bà Cao T H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 476640 ngày 31/12/2008 do UBND quận L cấp mang tên bà Cao T H.

6/ Xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 915857 ngày 19/8/2004 do UBND huyện T cấp mang tên ông Nguyễn V N, hiện Công ty L đang quản lý không có giá trị pháp lý.

7/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Cao T H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 590156 ngày 01/9/2011 do UBND huyện T cấp mang tên ông Nguyễn V N.

8/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Q K về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 476640 ngày 31/12/2008 do UBND quận L cấp mang tên bà Cao T H.

9/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm V T về việc yêu cầu Công ty L trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc Công ty L phải trả ông Phạm V T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0240415 ngày 15/9/1994 do UBND huyện T cấp mang tên ông Phạm V T.

10/ Trùng 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.

11/ Về án phí:

- Công ty L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002766 ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Hoàn trả Công ty L 29.000.000 đồng (hai mươi chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo Biên lai số 0009098 ngày 10/6/2014 và Biên lai số 0003567 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Bà Cao T H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao T H; Hoàn trả bà Cao T H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo Biên lai

số 0002859 ngày 01/10/2019 và Biên lai số 0003530 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Ông Nguyễn Q K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002842 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Ông Phạm V T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả ông Phạm V T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 01734 ngày 06/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

11. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/7/2021.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

