

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT

Ngày 30-5-2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng
đặt cọc; tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng thế
chấp tài sản; yêu cầu trả lại nhà đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân và bà Quách Thị Phương Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2023/TLPT-KDTM ngày 04/12/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng đặt cọc; tuyên bố vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản; yêu cầu trả lại nhà đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2024/QĐXX-PT ngày 29/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP T** (tên cũ là Ngân hàng TMCP Xăng dầu P), (gọi tắt là PG). Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24 Toà nhà M, số 229 T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Xuân D và ông Đoàn Trung K - nhân viên PG. Địa chỉ: Số 1 Đại lộ H, phường N, TP. H, Hải Dương (Theo Quyết định uỷ quyền khởi kiện, tham gia tố tụng cho Giám đốc chi nhánh số 75/2020/QĐ-

CTHDQT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị PG và Giấy uỷ quyền số 82/2021/UQ-GĐCNHD ngày 14/6/2021 của Giám đốc chi nhánh Hải Dương); có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P. Địa chỉ trụ sở: Số 112 phố A, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Giám đốc công ty; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984 và ông Nghiêm Xuân D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 112 phố A, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nghiêm Xuân D: Bà Nguyễn Thị H1; có mặt bà H1, vắng mặt ông D.

3.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 99 C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 và bà H2: Ông Nguyễn Trọng Q - Luật sư của Văn phòng luật sư A; có mặt.

3.3. Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1970 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 10/229 Y, khu 6, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông Tr: Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 36a V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt bà T, ông Q1; vắng mặt ông Tr.

3.4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Số 48A T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; địa chỉ nơi ở: Số 28 T, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.5. Văn phòng Công chứng B (*trước đây là văn phòng công chứng BD*); địa chỉ: Số 201 T, phường N, Thành phố H, Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông B- Trưởng văn phòng công chứng; vắng mặt.

3.6. Phòng công chứng số 01; địa chỉ: Số 93 B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P - Trưởng phòng công chứng; vắng mặt

4. Người kháng cáo: Bà Vũ Thị T và bà Phạm Thị N, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn PG và người đại diện hợp pháp trình bày: PG - Chi nhánh

Hải Dương và Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P (*viết tắt là công ty P*) ký hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 444/HĐHM/NH-PN/PGBHD-12 ngày 26/11/2012. Theo đó, PG cho công ty P vay 2.500.000.000đ; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 26/11/2012; lãi suất vay là 14,5%/năm, thay đổi 03 tháng/ lần; mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động kinh doanh; trả nợ gốc, lãi theo định kỳ.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho công ty P, bà Nguyễn Thị Q2 thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 112 phố A, khu 2, phường B, thành phố H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 074/HĐTC/PG-11 ngày 23/9/2011 và bà Nguyễn Thị H1, ông Nghiêm Xuân D thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa lô 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ tại khu dân cư (KDC) 191, khu 6, phường H, thành phố H, nay có số nhà 10/229 Y (*gọi tắt là nhà đất KDC 191*), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thực hiện các hợp đồng trên, PG đã giải ngân số tiền vay 2,5 tỷ đồng cho công ty P theo giấy nhận nợ số 01 ngày 26/11/2012 là 628.000.000đ và giấy nhận nợ số 02 ngày 21/01/2013 là 1.872.000.000đ. Ngày 04/4/2013, Công ty P đã trả tiền gốc 628.000.000đ theo giấy nhận nợ số 01 và 1.244.000.000đ theo giấy nhận nợ số 02, đã trả được lãi trong hạn 49.991.478đ. Do khách hàng đã trả được một phần nợ gốc và đề nghị rút tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 074 nên tháng 4/2013, ngân hàng đã trả lại giấy tờ nhà đất đứng tên bà Nguyễn Thị Q2 và giải chấp đối với tài sản này. Khi hết thời hạn trả nợ theo giấy nhận nợ số 02 là ngày 21/5/2013, công ty P không trả nợ gốc và lãi suất của số tiền còn lại. Ngân hàng đã yêu cầu khách hàng thanh toán nhiều lần nhưng khách hàng chưa thực hiện.

Hợp đồng tín dụng số 444 và hợp đồng thế chấp số 82 đều hợp pháp. Khi làm thủ tục vay vốn và ký hợp đồng thế chấp số 82, ngân hàng không nhận được thông tin tài sản bảo đảm đang có tranh chấp, bị ngăn chặn giao dịch. Ngày 19/10/2012, ngân hàng và người thế chấp tài sản đều có mặt tại nhà đất thế chấp để tiến hành thủ tục thẩm định tài sản. Bà Vũ Thị T và ông Trần Văn Tr đang ở nhờ tại nhà đất KDC 191 của vợ chồng bà H1; có biết và không có ý kiến nhà đất thế chấp tại ngân hàng, vì mở cửa cho cán bộ ngân hàng và vợ chồng bà H1 đến thẩm định tài sản. Tài liệu chứng minh là báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm lập ngày 19/10/2012; biên bản định giá tài sản ngày 23/11/2012 và các bản ảnh chụp tài sản khi thẩm định, trong ảnh có bà T ở nhà, trong gian bếp. Hiện vợ chồng bà T đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp.

PG khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu công ty P thanh toán cho PG số tiền tạm tính đến thời điểm ngày 24/8/2023 dự nợ gốc là 628 triệu đồng, lãi trong hạn là 16.938.911đ và lãi quá hạn là 1.421.645.457đ, (*lãi chậm trả lãi trước có yêu cầu nhưng sau đó thay đổi không yêu cầu*). Tổng dự nợ gốc và lãi là 2.066.584.368đ. Công ty P tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Nếu công ty P không trả được nợ, PG được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ở KDC 191, theo Hợp đồng thế chấp số 82. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của công ty P đối với ngân hàng. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì công ty P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho PG.

- Yêu cầu bà Vũ Thị T, ông Trần Văn Tr giao tài sản thế chấp trên cho PG khi PG có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn công ty P do bà Nguyễn Thị H1 đại diện, đồng thời bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Công ty P có vay vốn của PG để kinh doanh và có thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở 03 tầng ở KDC 191 của bà và chồng là ông Nghiêm Xuân D để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Khi công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán, PG yêu cầu trả nợ nhiều lần nhưng công ty không có khả năng thanh toán. Nay, công ty đồng ý trả nợ gốc, lãi; vợ chồng bà H1 đồng ý cho ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp. Trước khi ký hợp đồng thế chấp với PG, vợ chồng bà và cán bộ ngân hàng có đến nhà đất ở KDC 191 để thẩm định tài sản. Bà T có mặt ở nhà, mở cửa và mời mọi người uống nước. Bà T, ông Tr có biết và không có ý kiến về nhà đất cho thế chấp.

Về nguồn gốc nhà đất thế chấp: Bà H1 quen biết bà H2. Bà N, bà T là bạn của nhau và biết bà H2. Do bà N và bà T cần vay tiền đáo hạn ngân hàng nên hỏi vay bà H2. Nhưng bà H2 không có tiền nên bà H2 giới thiệu bà H1 cho vay. Theo thoả thuận bà H1 cho bà N vay số tiền 1.450.000.000đ để đáo khoản vay liên quan đến nhà đất của ông Tr, bà T đang thế chấp ở ngân hàng, có thoả thuận lãi nhưng không nhớ là bao nhiêu do thời gian đã lâu. Để đảm bảo việc trả nợ của bà N; bà H1 và bà H2 yêu cầu bà T ông Tr ký hợp đồng uỷ quyền cho bà H2 và thoả thuận không trả được nợ trong thời hạn 20 ngày thì bà H2 có quyền chuyển nhượng nhà đất sang tên cho vợ chồng bà H1 theo hợp đồng uỷ quyền. Vì vậy, ngày 20/02/2020 bà T, ông Tr ký hợp đồng uỷ quyền cho bà H2 có nội dung bà H2 được quyền chuyển nhượng nhà đất của bà T ông Tr, hợp đồng có

công chứng.

Đến nay do thời gian đã lâu nên bà H1 không nhớ đã giao tiền cho bà N và vợ chồng bà T một lần hay nhiều lần, bằng hình thức nào. Chỉ biết đến thời điểm ngày 20/02/2012, bà N và vợ chồng bà T đã nhận đủ số tiền 1.450.000.000đ của bà H1 và bà H2 giao. Nên bà T, ông Tr, bà N xác nhận đã nhận đủ tiền và ký tên vào Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012 do bà H2 viết tay. Bà H2 chỉ làm hộ thủ tục giữa các bên, không được hưởng lợi. Số tiền 1.450.000.000đ là tiền của bà H1. Sau khi nhận số tiền vay 1.450.000.000đ, bà N và vợ chồng bà T không trả được gốc và lãi trong thời hạn 20 ngày nên bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà T cho vợ chồng bà H1 theo như hợp đồng uỷ quyền và thông báo cho bà T, bà N biết. Hiện nhà đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) mang tên bà H1 và ông D.

Giấy biên nhận ngày 28/02/2012 có nội dung bà N vay 1.350.000.000đ của bà H1 không liên quan đến số tiền 1.450.000.000đ theo giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012, đây là hai khoản tiền vay khác nhau. Số tiền bà N trả 900 triệu đồng vào ngày 13/3/2012 và bà chuyển nhượng thửa đất của ông Th bà T (*bố mẹ đẻ bà N*) ở khu 3, phường T là trả vào khoản nợ 1.350.000.000đ ngày 28/02/2012. Đến nay bà N vẫn còn nợ tiền bà, vì bà N còn vay nhiều khoản khác và trong vụ án này bà không yêu cầu xem xét.

Các giấy biên nhận bà H1 cho bà N vay tiền ngày 26/3/2012 số tiền 100.000.000đ, ngày 01/6/2012 số tiền 2,2 tỷ đồng mà bà cung cấp bản phô tô trước đây cho TAND thành phố Hải Dương (*trong vụ án dân sự thụ lý số 23 ngày 05/6/2013 do bà khởi kiện vợ chồng bà T sau đó bà rút đơn. Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án*) không liên quan số tiền vay 1.450.000.000đ, các giấy biên nhận bản gốc bà giữ nhưng nay chưa tìm thấy để cung cấp cho Toà án.

Các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp đều hợp pháp. Nếu các hợp đồng này vô hiệu, quan hệ vay nợ giữa bà và bà N sẽ giải quyết ở vụ án khác, bà không yêu cầu trong vụ án này.

Sau khi nhà đất sang tên cho vợ chồng bà, bà T ông Tr muốn mua lại nhà đất nên bà đồng ý chuyển nhượng lại với giá 1.450.000.000đ. Khi thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 24/7/2012, vợ chồng bà T có biết tài sản bà đang thế chấp tại ngân hàng Đông Nam Á vì bà thông báo. Vợ chồng bà T đã đặt cọc cho bà tổng số tiền 220.000.000đ. Có thoả thuận khi bà T thanh toán hết tiền chuyển nhượng thì bà rút số đó để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Tr, bà T. Do vợ chồng bà T không trả nốt tiền nên hợp đồng không tiếp tục thực hiện. Vợ chồng bà T vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc 220 triệu đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T, ông Trần Văn Tr và người đại diện trình bày:

Nhà đất ở KDC 191, phường H mà PG yêu cầu xử lý tài sản thế chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà T, ông Tr. Tài sản này, từ khi được cấp GCNQSDD năm 2007 cho đến nay, bà T ông Tr vẫn đang quản lý, sử dụng. Vì tin tưởng bà Phạm Thị N là bạn nên năm 2011, bà T cho bà N mượn GCNQSDD để thế chấp vay tiền tại ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (VIB) -chi nhánh Hải Dương. Khi không có tiền trả đáo hạn ngân hàng nên bà N hỏi vay tiền của bà H2, bà H1. Để vay được tiền cho bà N, vợ chồng bà T sử dụng nhà đất ở KDC 191 để bảo đảm. Nên ngày 20/02/2012, vợ chồng bà T và bà H2 ký hợp đồng uỷ quyền tại nhà bà có công chứng viên của Văn phòng công chứng Bạch Đằng tham gia. Vợ chồng bà T không biết bà N vay bao nhiêu tiền của bà H2, bà H1 và đến nay bà N đã trả đủ tiền chưa. Vợ chồng bà T chưa bao giờ nhận số tiền 1.450.000.000đ do bà H2 và bà H1 giao theo Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012. Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền này, bà T ông Tr không ký, nếu giám định đúng là chữ ký của mình thì do bị lừa ký. Việc bà N mượn GCNQSDD, vay tiền của bà H2, bà H1 và ký hợp đồng uỷ quyền giữa các bên không liên quan đến chồng bà N là ông Lê Trọng H3.

Sau khi nhà đất sang tên cho bà H1, ông D, tháng 7/2012 bà H1 đến nhà thông báo nếu bà T muốn giữ nhà đất thì mua lại và đặt cọc. Nên ngày 24/7/2012 vợ chồng bà T đồng ý mua lại nhà đất với giá là 1.450.000.000đ và viết giấy biên nhận đặt cọc. Số tiền đặt cọc tổng 220 triệu đồng, giao làm 02 lần. Lần 1 giao 170 triệu đồng vào ngày 24/7/2012 và lần 2 giao 50 triệu đồng vào ngày 11/8/2012, bà H1, ông D đã nhận số tiền này. Khi ký đặt cọc, vợ chồng bà T không biết nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng. Hợp đồng đặt cọc không thoả thuận thời hạn thanh toán, thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang tên. Đến nay bà T, ông Tr chưa trả hết số tiền nhận chuyển nhượng với lý do thời gian đó vợ chồng nhận được thông tin ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và bà N thông báo đã trả đủ tiền vay cho bà H1, bà H2.

Nay, bà T ông Tr cho rằng hợp đồng uỷ quyền ngày 20/02/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng B không hợp pháp, vì: hợp đồng ký tại nhà bà ở KDC 191; khi ký không có GCNQSD đất bản gốc mà giấy tờ vẫn đang thế chấp, VIB quản lý; hồ sơ công chứng không có giấy đăng ký kết hôn của bà T, ông Tr; công chứng viên không giải thích cụ thể nội dung hợp đồng mà nói là uỷ quyền cho bà H2 đáo hạn ngân hàng. Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 là không đúng sự thật. Bà N đã trả đủ tiền vay cho bà H1 nên bà H2 không được quyền chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà H1. Khi chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho bà H1

ông D cũng như nhà đất thế chấp cho PG, bà T ông Tr không biết. Khi phát hiện, bà T đã có đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch nhưng hợp đồng thế chấp vẫn được công chứng, tài sản vẫn được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Cán bộ ngân hàng không đến thẩm định tài sản khi làm thủ tục thế chấp. Cho đến năm 2013, do bà H1 khởi kiện đòi lại nhà đất và PG yêu cầu phát mại nhà đất thu hồi nợ thì vợ chồng mới biết tài sản đang thế chấp ở PG. Do hợp đồng uỷ quyền không hợp pháp, vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H2 và vợ chồng bà H1, ông D cũng như hợp đồng thế chấp nhà đất giữa vợ chồng bà H1, ông D với PG cũng vô hiệu theo. Bà T có yêu cầu độc lập là tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp nói trên; yêu cầu bà H1, ông D trả lại tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật; yêu cầu bà N trả lại nhà đất cho vợ chồng bà T do cho mượn tài sản. Nếu bà N không trả được nhà đất thì trả lại bằng tiền theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Bà với bà T là bạn. Do cần vốn làm ăn nên năm 2011 bà mượn GCNQSDĐ của vợ chồng bà T ở KDC 191, phường H và mượn GCNQSDĐ của bố mẹ bà là Phạm Xuân Th, bà Phạm Thị T ở khu 3, phường T để bà thế chấp vay vốn ngân hàng VIB- chi nhánh Hải Dương, số tiền vay là bao nhiêu bà không nhớ. Đến lúc đáo hạn trả nợ ngân hàng, bà không có tiền nên bà hỏi vay bà H2, bà H2 đồng ý cho vay nhưng yêu cầu làm hợp đồng uỷ quyền chuyển nhượng nhà đất có công chứng. Nên vợ chồng bà T và bà H2 ký hợp đồng uỷ quyền ngày 20/02/2012 có công chứng tại Văn phòng công chứng B. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà H2 không có tiền nên giới thiệu bà H1 cho vay với lãi suất cao 3.500đ/triệu/ngày. Do cần tiền nên bà đồng ý vay tiền của bà H1. Số tiền bà vay của bà H1 là 1.350.000.000đ (trong đó đã tính cả lãi) và có ký giấy vay tiền vào ngày 28/02/2012, thoả thuận trả nợ trong thời hạn 01 tháng. Số tiền vay 1.350.000.000đ, bà không được nhận mà bà H1, bà H2 tự mang tiền trả vào ngân hàng và rút 02 tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của ông Tr, bà T và bố mẹ bà ở VIB. Sau đó, bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất của ông Tr, bà T cho bà H1, ông D mà bà và vợ chồng bà T không biết. Tuy nhiên số tiền 1.350.000.000đ, bà đã trả cho bà H1 900 triệu đồng tiền mặt vào ngày 13/3/2012 và bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất của bố mẹ bà cho người khác được số tiền 1.150.000.000đ (do người mua đất nói lại). Nên số nợ 1.350.000.000đ đáo hạn ngân hàng bà đã trả đủ gốc và lãi cho bà H1, thậm chí còn thừa vì lãi suất quá cao.

Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/2/2012 bà và ông Tr, bà T không ký và cũng không nhận số tiền 1.450.000.000đ của bà H2 và bà H1 giao

vào ngày 20/02/2012, mà chỉ nhận số tiền 1.350.000.000đ, đến nay bà đã trả đủ tiền cho bà H1, hai bên không còn nợ nhau. Ngoài khoản vay trên, bà không vay khoản nào của bà H1. Giấy vay tiền ngày 26/3/2012 số tiền vay 100.000.000đ, ngày 01/6/2012 số tiền vay 2,2 tỷ đồng mà bà H1 nộp là không có thật.

Việc mượn GCNQSDĐ của ông Tr, bà T, vay tiền của bà H2 và bà H1, ký hợp đồng uỷ quyền giữa các bên không liên quan đến chồng bà là ông Lê Trọng Huấn nên một mình bà có trách nhiệm trong vụ án này.

Bà đã trả đủ tiền vay 1.350.000.000đ cho bà H1 nên bà H2 không được quyền chuyển nhượng nhà đất của ông Tr, bà T cho bà H1, ông D. Nay đã sang tên cho bà H1, ông D thì bà H1, ông D có trách nhiệm trả lại nhà đất và sang tên lại cho ông Tr, bà T. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T tuyên bố các hợp đồng có liên quan vô hiệu, trả lại nhà đất cho ông Tr, bà T, khoản tiền vay giữa bà và bà H1 tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết. Nếu các hợp đồng có hiệu lực, bà cũng không phải trả nhà đất cho ông Tr, bà T vì bà đã trả đủ tiền vay cho bà H1, ông D nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà T đòi bà trả lại nhà đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày: Bà và bà N có quen nhau từ trước, còn bà T là bạn của bà N. Năm 2012, bà N hỏi vay tiền bà để đáo hạn ngân hàng, số tiền vay là 1.450.000.000đ nhưng bà không có tiền nên bà giới thiệu bà H1 là bạn thân của bà cho vay. Bà H1 đồng ý cho vay tiền với điều kiện phải có tài sản bảo đảm nên các bên thống nhất vợ chồng bà T ông Tr ký hợp đồng uỷ quyền chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho bà. Nên ngày 20/02/2012, vợ chồng bà T và bà ký hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng Bạch Đằng có nội dung bà được quyền chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho người khác. Do thời gian đã lâu nên bà không nhớ giao số tiền 1.450.000.000đ cho bà N và vợ chồng bà T bằng hình thức nào, giao tiền mặt hay trả vào ngân hàng, mà chỉ biết đến ngày 20/02/2012 bà và bà H1 đã giao đủ số tiền vay 1.450.000.000đ. Bà N và vợ chồng bà T xác nhận đã nhận đủ tiền vay và có trách nhiệm trả tiền trong thời hạn 20 ngày, nếu quá thời hạn thì bà chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho vợ chồng bà H1 thể hiện tại Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012. Nội dung của Giấy này do bà viết tại nhà của bà T sau khi các bên thống nhất. Vợ chồng bà T và bà N ký nhận phía dưới của Giấy này. Hết thời hạn 20 ngày, kể từ ngày giao tiền là ngày 20/02/2012, vợ chồng bà T và bà N không trả đủ số tiền vay nên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho bà H1, ông D. Số tiền cho vay 1.450.000.000đ là tiền của bà H1, bà chỉ đứng ra làm thủ tục hộ giữa các bên. Quan điểm của bà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trong vụ án này bà không được hưởng lợi và không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện của Văn phòng công chứng B trình bày: Hợp đồng uỷ quyền giữa vợ chồng bà T và bà H2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với vợ chồng bà H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng B thành phố Hải Dương (nay là văn phòng công chứng B) đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng uỷ quyền được các bên ký tại Văn phòng công chứng, công chứng viên không giải thích gian dối nội dung hợp đồng, các bên tự đọc, đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt công chứng viên. Khi làm thủ tục công chứng, các bên đã xuất trình bản gốc GCNQSDĐ và đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp có xác nhận của ngân hàng VIB như hồ sơ công chứng mà Văn phòng công chứng đã cung cấp cho Toà án. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T tuyên bố hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng B vô hiệu, văn phòng công chứng không đồng ý.

Người đại diện của Phòng công chứng số 01 trình bày: Phòng công chứng có nhận được đơn đề nghị của bà T ngày 06/9/2012 nhưng nội dung đơn chỉ ngăn chặn chủ sử dụng nhà đất chuyển nhượng bất động sản, không ngăn chặn việc thế chấp tài sản. Trong đơn nêu vợ chồng bà T và vợ chồng bà H1 chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Đơn của bà T ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng không thuộc các trường hợp tranh chấp đất đai quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, khoản 11 Điều 7 của Thông tư 33 ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên môi trường. Vì các lý do trên, Phòng công chứng vẫn tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng được công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, Phòng công chứng không đồng ý.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương: Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà H1, ông D đối với nhà, đất ở KDC 191 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. GCNQSDĐ cấp cho bà H1, ông D được Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương ký vào ngày 26/3/2012. Sau khi bà H1, ông D thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nộp thuế thì ngày 30/3/2012 Văn phòng mới trả kết quả GCNQSDĐ cho bà H1 nên không vi phạm. Đơn đề nghị ngày 06/9/2012 của bà T chỉ ngăn chặn việc chuyển nhượng, không ngăn chặn thế chấp. Tài sản này được bà H1, ông D thế chấp tại PG và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/11/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương), đến nay chưa được xoá thế chấp.

Kết quả xác minh tại Ngân hàng Quốc tế Việt Nam (VIB)- chi nhánh Hải Dương: Năm 2011, bà N có vay vốn của VIB thể hiện 02 hợp đồng tín dụng và có thế chấp 02 tài sản, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 219 ngày 18.4.2011, số tiền vay là 500 triệu đồng, có 02 tài sản thế chấp, một là nhà đất ở KDC 191 của bà T, ông Tr; hai là nhà đất ở địa chỉ khu 3, phường T, thành phố Hải Dương của ông Phạm xuân Th và bà Phạm Thị T.

+ Hợp đồng tín dụng với khách hàng cá nhân vay món số 220 ngày 18.4.2011, số tiền vay 500 triệu đồng, có tài sản thế chấp là nhà đất ở KDC 191 của bà T, ông Tr.

Khi đến hạn, hợp đồng tín dụng hạn mức số 219 đã tất toán vào ngày 20/02/2012. Cùng ngày 20/02/2012 các bên ký sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 220, thay đổi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Th bà T bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng 220, để rút tài sản quyền sử dụng đất của bà T ông Tr. Nên ngày 20/02/2012, sau khi tất toán hợp đồng tín dụng 219, ngân hàng đã làm thủ tục xuất trả giấy tờ nhà đất của ông Tr bà T cùng với đơn xác nhận xoá thế chấp cho khách hàng. Mặc dù chưa đến hạn nhưng khách hàng thanh toán trước hạn nên Hợp đồng tín dụng 220 đã tất toán vào ngày 28/02/2012, cùng ngày ngân hàng đã làm thủ tục xuất trả giấy tờ đất của ông Th bà T cùng với đơn xác nhận xoá thế chấp cho khách hàng.

Công an thành phố Hải Dương cung cấp: Đơn của bà Vũ Thị T tố cáo bà Nguyễn Thị H1 có hành vi chiếm đoạt thửa đất KDC 191 và số tiền 220 triệu đồng chỉ là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu tội phạm như đơn tố cáo.

Tại Kết luận giám định số 05/KL-KTHS ngày 07/7/2023, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Hải Dương kết luận: Chữ ký Trần Văn Tr trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người. Chữ ký Vũ Thị T trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người. Chữ ký Phạm Thị N trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người.

Kết quả định giá tài sản ngày 06/7/2023 xác định: Quyền sử dụng đất $81\text{m}^2 \times 24 \text{ triệu đồng/m}^2 = 1.944.000.000\text{đ}$; nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng 81m^2 , xây năm 2008, trị giá $776.433.000\text{đ}$; tổng giá trị nhà đất là $2.720.433.000\text{đ}$.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:11/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 3, các Điều 116, 117, 118, 119, 194, 166, 298, 317, 318, 319, 328, 398, 500, 501, 502, 503, 122, 123, 407, 408, 132, 149, 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91,

Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (PG);

- Buộc Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P có nghĩa vụ thanh toán cho PG số tiền tạm tính đến hết ngày xét xử (ngày 25/9/2023): Nợ gốc là 628.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 16.938.911đ và nợ lãi quá hạn 1.433.786.791đ. Tổng dư nợ gốc và lãi là 2.078.725.701đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2023) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay nêu trên, PG có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất lô số 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ KDC 191, khu 6, phường H, thành phố Hải Dương, diện tích 81m² được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nghiêm Xuân D, bà Nguyễn Thị H1 ngày 26/3/2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH một thành viên thương mại và dịch vụ truyền thông P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho PG, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông D, bà H1.

Bà Vũ Thị T và ông Trần Văn Tr có trách nhiệm giao tài sản thế chấp nói trên cho PG khi có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T tuyên bố vô hiệu các hợp

đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T về đòi bà Phạm Thị N trả lại nhà đất.

Buộc bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị T và ông Trần Văn Tr số tiền 1.450.000.000đ (*Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T về đòi tiền cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (Giấy biên nhận đặt cọc) giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nghiêm Xuân D với bà Vũ Thị T, ông Trần Văn Tr vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Nghiêm Xuân D trả cho bà Vũ Thị T, ông Trần Văn Tr số tiền 220.000.000đ (*Hai trăm hai mươi triệu đồng*) đặt cọc. Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập; bà N kháng cáo không chấp nhận trả tiền cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữa nguyên kháng cáo. Đương sự có mặt giữ nguyên nội dung đã trình bày như trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1, bà H2 trình bày, các bên tham gia ký kết các hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi nên các hợp đồng có hiệu lực. Bà T ông Tr được hưởng lợi từ các hợp đồng, giao dịch đã thỏa thuận, ký kết vì tài sản nhà đất của bà T ông Tr đang bị thế chấp tại ngân hàng. Ông bà không phải đơn thuần cho bà N mượn sổ đỏ để đi vay nợ mà đã chấp nhận rủi ro khi ký kết các hợp đồng, nếu bà N vi phạm nghĩa vụ thì tài sản của bà T ông Tr cũng bị xử lý. Bà T ông Tr đã nhiều lần công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất của bà H1 ông D như có thỏa thuận mua lại nhà đất, đặt cọc tiền mua lại nhà đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của bà T, bà N trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà T, bà N, thì thấy:

[3] Bà N, bà T, bà H2 và bà H1 đều xác nhận, bà N là người có nhu cầu vay tiền mục đích để trả nợ, đáo nợ khoản vay tại Ngân hàng liên quan đến nhà đất của ông Tr bà T đang thế chấp tại ngân hàng. Thông qua bà T, bà H2 giới thiệu nên bà N đã vay tiền của bà H1 số tiền 1.450.000.000 đồng. Bà H1 đã giao số tiền này, bà N đã nhận số tiền này thể hiện tại Giấy ủy quyền kiêm nhận tiền ngày 20/02/2012. Để bà H1 cho bà N vay tiền; bà N, bà T, bà H2 và bà H1 đã thỏa thuận bà T làm hợp đồng ủy quyền cho bà H2 được quyền chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà T; cụ thể nếu không trả nợ cho bà H1 được trong thời hạn 20 ngày thì chuyển nhượng nhà đất cho bà H1. Theo bà H2 khai, bà H2 là bạn bà H1 nên tham gia ký một số văn bản giúp các bên mà không tham gia thỏa thuận, không được hưởng lợi và chịu nghĩa vụ gì. Ngày 21/3/2012, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (*bà H2 là người đại diện ký kết hợp đồng*) cho bà H1, theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và bàn giao tiền sau khi ký kết hợp đồng. Như vậy, việc các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để bảo đảm cho khoản vay tiền giữa bà N vay tiền của bà H1. Hợp đồng vay tiền giữa bà H1 với bà N có hiệu lực, việc các bên ký kết hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm khoản vay của bà N không đúng quy định của pháp luật về các biện pháp bảo đảm nên không có hiệu lực. Mặc dù bà T ông Tr ký kết hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng nhưng ý chí của bà T ông Tr không chuyển nhượng nhà đất cho bà H1. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không có tài liệu nào phản ánh việc bà T bàn giao nhà đất cho bà H1, không có tài liệu nào phản ánh việc bà H1 trả tiền bà T số tiền 400.000.000 đồng theo nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết. Thể hiện, hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2012 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/3/2012 là giả tạo nhằm che giấu, hợp thức quan hệ vay mượn tiền giữa bà N với bà H1.

[4] Vì vậy, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà H1 có hiệu lực. Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 cũng là giả tạo, thực tế không có việc bàn giao nhà đất và tài sản giữa các bên; thời điểm ký hợp đồng thuê nhà thì người thuê nhà là bà T nhưng bà T vẫn là chủ sở hữu hợp pháp, vẫn đang quản lý nhà, nội dung của hợp đồng thuê nhà không thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của các bên nên cũng vô hiệu. Yêu cầu kháng cáo của bà T đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của bà T đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, thì thấy: Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T ông Tr với bà H1 ông D. Bà H1 ông D đã được UBND TP Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Bà H1, ông D đã thế chấp nhà đất tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh Hải Dương, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 05/5/2012 và xoá thế chấp vào ngày 08/10/2012. Trong thời gian thế chấp, ngày 24/7/2012 và ngày 11/8/2012, bà T ông Tr đặt cọc số tiền 220 triệu đồng cho bà H1 ông D với nội dung mua lại nhà đất ở KDC 191 với giá 1.450.000.000đ.

Sau khi xoá thế chấp tại ngân hàng Đ, bà H1, ông D tiếp tục thế chấp nhà đất này tại PG theo hợp đồng thế chấp số 82 ngày 23/11/2012 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho công ty P. Trong thời gian hai lần thế chấp nhà đất, bà T ông Tr vẫn quản lý, sử dụng nhà đất, nhận biết được việc bà H1 ông D thế chấp nhà đất nhưng không phản đối hay ngăn cản. Khi cán bộ Ngân hàng xem xét thẩm định, mở cửa nhà để thẩm định. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, nhưng khi thế chấp nhà đất cho ngân hàng, bà H1 ông D đứng tên chủ sử dụng nhà đất hợp pháp có quyền thế chấp, hợp đồng thế chấp đảm bảo quy định về hình thức, chủ thể, nội dung. Ngân hàng PG ngay tình khi nhận thế chấp nhà đất đứng tên bà H1 ông D. Do vậy, hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp khi bên được bảo đảm khoản vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ là đúng pháp luật. Kháng cáo của bà T không có căn cứ chấp nhận.

[6] Hợp đồng vay tiền giữa bà N với bà H1 có hiệu lực pháp luật nên kháng cáo của bà N có căn cứ được chấp nhận. Bà N trình bày đã trả nợ xong cho bà H1 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên bà N có nghĩa vụ trả bà H1 số tiền gốc là 1.450.000.000 đồng.

[7] Về tiền lãi suất, bà H1 và bà N đều xác nhận việc vay nợ có thỏa thuận về lãi suất, nhưng hai bên có tranh chấp về mức lãi suất, không có chứng cứ xác định mức lãi suất cụ thể theo thỏa thuận của hai bên nên Tòa án xác định mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Việc vay tiền trước ngày 01/01/2017, được Tòa án xác định mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng vay tiền đang được thực hiện có thỏa thuận về lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại tiểu mục c.2 mục 1 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao, Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật để xác định lãi, lãi suất như sau:

[8] Đối với khoảng thời gian từ ngày vay đến trước ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam, mức lãi suất cơ bản là 9%/năm. Theo quy định tại tiểu mục a) và b) mục 2 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tính lãi trên nợ gốc trong hạn và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm. Đối với số tiền lãi của tiền gốc 1.450.000 đồng từ 20/02/2012 đến ngày 31/12/2016 là 1.777 ngày, tương ứng với số tiền lãi là: $(1.450.000.000đ \times 1.777 \text{ ngày} \times 9\%) : 365 \text{ ngày} = 635.338.356 \text{ đồng}$.

[9] Đối với khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn. Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả tính đến ngày 30/5/2024 là $(1.450.000.000đ \times 2.707 \text{ ngày} \times 10\%) : 365 \text{ ngày} = 1.075.383.562 \text{ đồng}$

[10] Tổng cộng, bà N phải trả bà H1 tiền gốc và lãi tính đến khi xét xử ngày 30/5/2024 là 1.450.000.000 đồng + 635.338.356 đồng + 1.075.383.562 đồng = 3.160.721.918 đồng.

[11] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu: Bà H1 ông D sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, bà H1 ông D đã định đoạt thế chấp cho Ngân hàng PG. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên bà H1 ông D phải trả lại nhà đất cho bà T ông Tr. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, ngân hàng PG ngay tình khi nhận thế chấp nhà đất và được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì bà H1 ông D phải trả cho bà T ông Tr nhà đất trị giá bằng tiền theo kết quả định giá là 2.720.433.000 đồng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, nhưng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận để bảo đảm khoản vay 1.450.000.000 đồng của bà N và xác định đây là số tiền chuyển nhượng. Nay nhà đất trị giá là 2.720.433.000 đồng nên bà H1 ông D bị thiệt hại là 2.720.433.000 đồng - 1.450.000.000 đồng = 1.270.433.000 đồng. Hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tòa án xác định lỗi mỗi bên là 50% nên, bà T ông D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H1 ông D là $1.270.433.000 \text{ đồng} / 2 = 635.216.500 \text{ đồng}$.

[12] Đối với yêu cầu của bà T đề nghị bà H1, ông D trả lại tiền đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà H1 ông D trả lại tiền đặt cọc cho bà T ông D là phù hợp. Đối với yêu cầu của bà T đề nghị bà N trả lại nhà đất cho vợ chồng bà T do cho mượn tài sản, nếu bà N không trả được nhà đất thì trả lại bằng tiền. Như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, Tòa án đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu này của bà N không được chấp nhận.

[13] Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Đối với tranh chấp về Hợp đồng tín dụng không có kháng cáo nên Tòa án không xét.

[14] Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án quyết định lại án phí sơ thẩm đối với bà H1 ông D, bà T ông Tr, bà N theo quy định.

[15] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà T. Chấp nhận kháng cáo của bà N. Sửa một

phần bản án dân sự sơ thẩm số:11/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ các Điều 280, 281, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 2 Điều 3, các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 131, 133, 166, 275, 280, 298, 317, 318, 319, 328, 398, 407, 408, 463, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng PG. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu bà Phạm Thị N trả lại nhà đất.

4. Trường hợp Công ty P thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng PG theo hợp đồng tín dụng số 444 ngày 26/11/2012, ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp đứng tên bà H1 ông D tại địa chỉ KDC 191 (nay là số 10/229 Y), khu 6, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương thì bà T ông Tr được quyền sử dụng, sở hữu nhà và đất; bà T ông Tr được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo quy định.

Trường hợp Công ty P không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 444 ngày 26/11/2012, PG có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất lô số 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ KDC 191, khu 6, phường H, thành phố Hải Dương, diện tích 81m² được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nghiêm Xuân D, bà Nguyễn Thị H1 ngày 26/3/2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH P. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho PG, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông D, bà H1. Ông D bà H1 có trách nhiệm trả cho bà T ông Tr

quyền sử dụng và nhà ở trị giá bằng tiền là 2.720.433.000 đồng.

5. Bà T ông Tr có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H1 ông D là 635.216.500 đồng.

Kể từ ngày bà T ông Tr, ông D bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ không thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Xác nhận bà Phạm Thị N vay nợ bà Nguyễn Thị H1 số tiền 1.450.000.000 đồng. Buộc bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho bà H1 số tiền Vũ Thị T và ông Trần Văn Tr số tiền là 3.160.721.918 đồng (*trong đó nợ gốc 1.450.000.000 đồng, nợ lãi 1.710.721.918 đồng*). Kể từ ngày 31/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (*Giấy biên nhận đặt cọc*) giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nghiêm Xuân D với bà Vũ Thị T, ông Trần Văn Tr vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H1 ông Nghiêm Xuân D trả cho bà Vũ Thị T ông Trần Văn Tr số tiền 220.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

Bà T bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà T, bà N mỗi người 2.000.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0000589 ngày 11/10/2023, số 0002711 ngày 08/11/2023 và số AA/2023/0000590 ngày 11/10/2023, số 0002723 ngày 13/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Nghiêm Xuân D phải chịu 11.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc trả tiền cọc.

Bà Vũ Thị T ông Trần Văn Tr phải chịu 29.408.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc bồi thường; được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 6.100.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0002878 ngày 29/5/2023, số AA/2021/ 0002877 ngày 29/5/2023, số AA/2022/ 0000494 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Bà T ông Tr còn phải nộp 23.308.000 đồng.

Bà Phạm Thị N phải chịu 95.214.000 án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THA dân sự thành phố Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Sơn