

Số: 340/2025/DS-PT

Ngày: 5,6/5/2025

*V/v: “Tranh chấp Hợp p đồng chuyển
nhượng qsd đất và tranh chấp Hợp
đồng thế chấp tài sản”.*

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Cao Anh Tuấn

-Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thế chấp*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST, ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 604/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 (*có mặt tại phiên tòa*).

Trú tại: Thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Thanh N;

Địa chỉ liên hệ: P 303, tòa nhà T, B D, quận C, thành phố Hà Nội (*có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Bà Vũ Thị Thu H - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (*có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn:

1. Văn phòng C2

Địa chỉ: Biệt thự B H, KĐT T, phường T, quận C, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thu H1 - Chức vụ: Trưởng văn phòng

2. Văn phòng C3 (Tên cũ là Văn phòng C4).

Địa chỉ: Số A phố Y, phường T, quận Đ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thu H2 - Chức vụ: Trưởng văn phòng

3. Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2).

Địa chỉ: Số A L, phường N, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu H3 - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu B; HKTT: số A T, phường T, quận T, Hà Nội; ông Nguyễn Việt H4; HKTT: Tân Trại, xã P, huyện S, Hà Nội (*Theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 01 tháng 8 năm 2023*).

(*Đồng bị đơn vắng mặt và có Đơn xin xét xử vắng mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1992 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

2. Bà Ngô Thị H6, sinh năm 1974 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1994 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

4. Bà Phùng Thanh P, sinh năm 2000 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

5. Bà Vương Thị T1, sinh năm 1995 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

6. Cháu Nguyễn Uyên N1, sinh năm 2021 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

7. Cháu Nguyễn Hải Y, sinh năm 2020 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

8. Cháu Nguyễn Hà V, sinh năm 2018 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

9. Cháu Nguyễn Châu A, sinh năm 2015 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Cùng HKTT: Thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội.

10. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1972 (*có mặt tại phiên tòa*)

Địa chỉ: Thôn E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội.

11. Bà Nguyễn Chi L, sinh năm 1970 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Số I ngách C T, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

12. Ông Nguyễn Quốc T3 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

13. Bà Nguyễn Thị Thanh T4 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ thường trú: Tổ I, phường K, quận Đ, Hà Nội.

14. Ông Phí Đức L1, sinh năm 1959 (*vắng mặt tại phiên tòa*) .

15. Bà Nguyễn Thị Thanh H7 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

HKTT: P3-Nhà D6, Khu tập thể G, phường G, B, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Tòa nhà A. 06 - 11 V, tổ D phường C, quận N, thành phố Hà Nội.

16. Công ty CP T8 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Số A, phố G, phường C, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H7

17. Ngân hàng TMCP Q (MB).

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T5 - Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Khiếu Ngọc S và ông Hoàng Thái S1 (*Theo Văn bản ủy quyền số 9236/UQ-MBAMC ngày 11/10/2023. Vắng mặt tại phiên Tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m²; địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Thửa Đất”). Theo đó, ngày 06/01/2011, UBND huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, số vào sổ CH 2058 đối với Thửa đất nêu trên, cấp cho “Hộ gia đình” ông C. Thời điểm được cấp Giấy chứng nhận, gia đình ông C bao gồm các thành viên: vợ chồng - Nguyễn Văn C, Ngô Thị H6 và 02 người con trai là Nguyễn Văn H5, Nguyễn Văn T. Quá trình sinh sống trên đất, gia đình ông C đã cải tạo và xây dựng trên đó nhiều công trình kiên cố cũng như cây cối hoa màu phục vụ cho việc ăn ở và sinh hoạt của cả gia đình. Năm 2012, vợ chồng ông C đã xây dựng một căn nhà cấp bốn với diện tích khoảng 70m² trên một phần Thửa Đất. Đến năm 2015, ông đã phân cho con trai là ông Nguyễn Văn H5 sử dụng riêng căn nhà này và ông Nguyễn Văn H5 vẫn sử dụng ổn định và thường xuyên từ đó đến nay. Năm 2018, vợ chồng ông C có xây dựng một căn nhà 02 (Hai) tầng kiên cố trên phần còn lại của T6 Đất. Tại căn nhà này, vợ chồng ông và vợ chồng con trai thứ hai là ông Nguyễn Văn T cùng chung sống từ 2018 đến nay. Ngoài diện tích đất sử dụng để xây dựng 02 căn nhà năm 2012 và 2018 nêu trên, trên đất còn có các công trình phụ và cây cối hoa màu khác đều thuộc quyền sở hữu riêng của gia đình ông. Như vậy, từ thời điểm năm 2011 đến nay, gia đình ông vẫn sử dụng ổn định, công khai và thực tế cải tạo phần lớn diện tích đất phục vụ cho sinh hoạt và làm kinh tế. Trong suốt quá trình sử dụng đất, gia đình ông không có tranh chấp với ai, không bị xử phạt vi phạm hành chính và quan trọng là không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay bàn giao tài sản trên đất cho bất kỳ cá nhân/cơ quan/tổ chức nào.

Vào năm 2011, anh vợ của ông C là ông Ngô Văn T2 vướng vào một vụ tai nạn nên phải có trách nhiệm phải bồi thường. Ông T2 đã nhờ gia đình ông C vay bà Nguyễn Chi L giúp số tiền 350.000.000 VND (Ba trăm năm mươi triệu đồng) với tài sản bảo đảm là Thửa Đất. Theo Bản cam kết ngày 06/04/2011, bà Nguyễn Chi L cam kết và khẳng định với gia đình ông C sẽ không chuyển nhượng Thửa Đất cho bất kỳ ai và sẽ hoàn trả Thửa Đất cho gia đình ông sau khi hết thời hạn vay. Gia đình ông chỉ thống nhất thế chấp quyền sử dụng Thửa Đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ; quyền sử dụng Thửa Đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông. Cả gia đình ông C không có nhu cầu, không mong muốn và thực tế không thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất, giao nhận nhà đất cho bà Nguyễn Chi L. Cùng khoảng thời gian ký Bản cam kết ngày 06/04/2011, bà Nguyễn Chi L đã yêu cầu các thành viên gia đình ông ký vào một số giấy tờ theo yêu cầu để hợp thức hóa khoản vay. Sau đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011 ngày 07/04/2011 đã được Công chứng viên Lê Quốc H8 Văn phòng C2 công chứng. Cuối năm 2011, có một người tên là Nguyễn Quốc T3 đã đến nhà ông C đòi đất. Ông T3 đưa ra các tài liệu bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có nội dung đăng ký biến động ngày 08/06/2011; Biên bản giao nhà đề ngày 24/05/2011; Biên bản giao tiền đề ngày 24/05/2011; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/05/2011 tại Văn phòng C4 để chứng minh ông đã nhận chuyển nhượng Thửa Đất từ bà Nguyễn Chi L. Thời gian gần đây, trong quá trình giải quyết Vụ án, nguyên đơn mới biết việc ngày 08/7/2011, ông Nguyễn Quốc T3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa Đất cho ông Phí Đức L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3). Ông Phí Đức L1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H7 sau đó đã thế chấp toàn bộ Thửa Đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh H9 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần T8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/H ĐTC tại Văn phòng C2, thành phố Hà Nội. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa Đất (giữa gia đình nguyên đơn và bà Nguyễn Chi L; giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3; giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Phí Đức L1) và giao dịch thế chấp quyền sử dụng Thửa Đất giữa vợ chồng ông Phí Đức L1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Chi nhánh H9) là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của gia đình ông C. Cụ thể:

Việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011 ngày 07/04/2011 không được thực hiện đúng quy định về pháp luật công chứng. Hợp đồng này là vô hiệu do giả tạo. Giữa gia đình nguyên đơn và bà Nguyễn Chi L không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ là vay tài sản với khoản tiền vay là 350.000.000 đồng. Việc công chứng không được thực hiện trước mặt Công chứng viên, vi phạm Điều 41 Luật Công chứng năm 2006 là “*Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên.*” vì tại thời điểm ngày 06/04/2011, khi việc ký kết văn bản công chứng diễn ra, ông C không biết người nào là Công chứng viên Lê Quốc H8 có mặt tại địa điểm ký kết. Như vậy, việc thực hiện công chứng đã vi phạm quy định của pháp luật công chứng. Việc thực hiện công chứng không có người làm chứng trong trường hợp pháp luật yêu cầu, vi phạm Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 quy định về người làm chứng, vì bà Ngô Thị H6 là người không biết chữ, không biết đọc nhưng đã không có người làm chứng nào tham gia chứng kiến giao dịch trên, Công chứng viên Lê Quốc H8 sau đó vẫn xác nhận trong phần lời chứng “*các bên đã tự đọc lại Hợp đồng này*”.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/05/2011 tại Văn phòng C4 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 là không tuân thủ quy định pháp luật gây tổn hại đến quyền lợi của gia đình ông C. Luật Công chứng năm 2006 quy định về việc xác minh giao dịch công chứng tại Điều 35, Công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn. Theo đó tại khoản 4 Điều 35 quy định “trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005, đó là khi giao dịch dân sự đối với tài sản là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký vô hiệu thì giao dịch chuyển giao tài sản đó cho người thứ ba cũng vô hiệu, trừ hai trường hợp bao gồm người thứ ba ngay tình nhận tài sản qua bán đấu giá hoặc trường hợp người thứ ba ngay tình nhận tài sản từ người chủ sở hữu tài sản theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng sau đó bản án, quyết định này bị hủy dẫn đến người chuyển giao không phải là chủ sở hữu nữa. Như vậy, về nguyên tắc của Bộ luật

Dân sự năm 2005, giao dịch dân sự đối với người thứ ba bị vô hiệu nếu giao dịch đầu tiên vô hiệu. Về mặt lý luận Phần 4 Mục III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/08/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử hướng dẫn như sau: *Theo Công văn số 64/TANDTC-PC thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Như vậy, hướng dẫn này có áp dụng đối với các giao dịch thế chấp phát sinh trước ngày 01-01-2017 mà nay có tranh chấp không?* Khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 63/2020/QH14 năm 2020 quy định: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó. Như vậy, về nguyên tắc chung, hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó. Khi văn bản quy phạm pháp luật cụ thể có quy định khác, như quy định có hiệu lực trở về trước (hồi tố) với nguyên tắc chung nêu trên. Căn cứ quy định nêu trên, hướng dẫn tại phần I mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC được áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện kể từ ngày 01-01-2017 mà không áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện trước ngày 01-01-2017”. thì Tòa án chỉ được áp dụng quy định về người thứ ba ngay tình tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với các giao dịch dân sự được thực hiện kể từ ngày 01/01/2017. Đối với các giao dịch dân sự thực hiện trước ngày 01/01/2017, Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng quy định về người thứ ba ngay tình tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, đối với các giao dịch dân sự thực hiện trước ngày 01/01/2017 mà không thuộc trường hợp ngoại lệ được quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 thì vô hiệu. Ông Nguyễn Quốc T3 nhận chuyển nhượng Thửa Đất từ bà Nguyễn Chi L, không nhận quyền sử dụng Thửa Đất theo các trường hợp ngoại lệ quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa Đất giữa gia đình ông C với bà Nguyễn Chi L vô hiệu dẫn đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 được lập ngày 24/05/2011 (thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực) cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại

Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Phí Đức L1 là trái pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông C. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T3 và bà Nguyễn Chi L là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005, do đó ông Nguyễn Quốc T3 không phải là người nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp đối với Thửa Đất của gia đình ông C. Chính vì vậy, ông Nguyễn Quốc T3 không phải là chủ sử dụng đất, không có các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó bao gồm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân/tổ chức khác. Từ đó, khẳng định, giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phí Đức L1 và ông Nguyễn Quốc T3 vô hiệu. Giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 và Ngân hàng TMCP Q vô hiệu: giao dịch thế chấp giữa vợ chồng ông bà Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 và Ngân hàng TMCP Q được xác lập vào ngày 13/10/2011, trước thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực nên không được áp dụng quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vợ chồng ông bà Phí Đức L1, Nguyễn Thị Thanh H7 có được Thửa đất 125 từ giao dịch với ông Nguyễn Quốc T3, do vậy, khi giao dịch giữa ông Nguyễn Quốc T3 và vợ chồng ông Phí Đức L1 vô hiệu thì giao dịch thế chấp giữa vợ chồng ông bà Phí Đức L1 và Ngân hàng TMCP Q cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005. Ngoài ra, Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/08/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải thích về yếu tố ngay tình của chủ thể Ngân hàng trong giao dịch thế chấp như sau: “1. Nhà đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông A, bà B. Ông A làm giả chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C (việc giả chữ ký đã được chứng minh thông qua việc giám định). Sau khi chuyển nhượng, ông A, bà B vẫn chiếm hữu, sử dụng nhà đất. Sau đó, C dùng tài sản này để thế chấp khoản vay tại Ngân hàng. Vậy, giao dịch thế chấp tại Ngân hàng có bị vô hiệu không? Nếu vô hiệu thì có trái với mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, tố tụng hành chính (sau đây gọi tắt là Công văn số 64/TANDTC-PC) không. Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”. Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ

quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Trường hợp này, việc ông A G chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C mà không được bà B đồng ý, nên căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên là vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC- PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu.”. Theo giải đáp trên của Tòa án nhân dân tối cao, Ngân hàng – chủ thể nhận thế chấp, chỉ được coi là ngay tình nếu khi ký hợp đồng thế chấp, nếu Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ việc thẩm định, xác minh tài sản, tình trạng quản lý, sử dụng nhà đất; có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc người đang thực tế quản lý, sử dụng đất (Không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận) biết việc thế chấp tài sản. Nếu Ngân hàng không thực hiện đầy đủ việc thẩm định, xác minh, không biết về thực tế quản lý, sử dụng đất, không có tài liệu chứng minh người đang thực tế quản lý, sử dụng đất (không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận) biết việc thế chấp thì Ngân hàng không phải là người ngay tình và không được áp dụng cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch thế chấp nêu trên được ký kết, gia đình nguyên đơn vẫn đang trực tiếp sinh sống, sử dụng Thửa Đất 125 mà không có bất kỳ cán bộ Ngân hàng nào đến Thửa Đất để thẩm định tài sản, gia đình nguyên đơn không biết tài sản của mình đã bị thế chấp trái ý muốn. Từ những căn cứ trên, khẳng định, Ngân hàng TMCP Q không phải là người thứ ba ngay tình, không thuộc trường hợp áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và mục I Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bao gồm:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011 do Văn phòng C2 lập ngày 07/04/2011 giữa hộ gia đình Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Chi L đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C6 ngày 24/05/2011 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Phí Đức L1 vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C5) giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Phí Đức L1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Chi nhánh H9) vô hiệu.

Bị đơn trình bày:

1. Văn phòng C2 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/04/2011 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Về thủ tục công chứng: Tại thời điểm ký hợp đồng, trước mặt công chứng viên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã xuất trình đầy đủ bản chính Phiếu yêu cầu công chứng, Chứng minh T7, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 603550 do UBND huyện Q cấp ngày 06/01/2011. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng và đều có mặt đầy đủ của các bên giao kết.

Về ý chí của các bên chủ thể: Bên chuyển nhượng (Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C) đã nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Hà Nội cho bên nhận chuyển nhượng (bà Nguyễn Chi L). Bên nhận chuyển nhượng đồng ý mua/nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Các bên đã nhất trí về mọi điều khoản ghi nhận trong bản Hợp đồng này, đã tự đọc và nghe công chứng viên đọc lại Hợp đồng, hai bên đã cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất là đúng sự thật (khoản 1, khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng), hai bên cam đoan đảm bảo tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ cung cấp cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này (khoản 3 điều 6 của Hợp đồng). Hai bên đã tự nguyện ký, điểm chỉ vào bản Hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Năng lực hành vi dân sự của các bên tại thời điểm ký hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không có dấu hiệu của việc bị lừa dối, ép buộc hay bị

đe dọa. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ghi nhận rất rõ ý chí của các bên; được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng; đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung; hình thức Văn bản công chứng. Do đó Việc yêu cầu tuyên bố Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/04/2011 vô hiệu là không có cơ sở.

2. Văn phòng C3 trình bày:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380/2011/HĐCN giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 được VPCC Âu Lạc (nay là Văn phòng C3) chứng nhận ngày 24/5/2011. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 603550, đứng tên Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, đã đăng ký sang tên bà Nguyễn Chi L ngày 15/4/2011 đối với toàn bộ diện tích thửa đất 1.015,7m² tại địa chỉ Thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bên chuyển nhượng; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú của bên nhận chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra toàn bộ bản chính, công chứng viên V1 (Nay là VPCC Phạm Thu H2) đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460/2011/HĐCN giữa Nguyễn Quốc T3 và vợ là Nguyễn Thị Thanh T4 với ông Phí Đức L1 được VPCC Âu Lạc (nay là VPCC Phạm Thu H2) chứng nhận ngày 8/7/2011. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 603550, đứng tên Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, đã đăng ký sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với tên bà Nguyễn Chi L ngày 15/4/2011 đối với toàn bộ diện tích thửa đất 1.015,7m² tại địa chỉ Thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội và đăng ký sang tên ông Nguyễn Quốc T3 ngày 08/6/2011; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú, đăng ký kết hôn của bên chuyển nhượng; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú của bên nhận chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra toàn bộ bản chính, công chứng viên VPCC Âu Lạc (nay là VPCC Chứng Phạm Thu H2) đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Cho tới nay, VPCC Phạm Thu H2 không nhận được bất kỳ phản hồi tranh chấp nào từ các bên tham gia giao kết của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nêu trên. Các Hợp đồng đã được công chứng theo đúng trình tự được quy định tại với quy định tại Điều 35 đến Điều 42 Luật Công chứng năm 2006. Nội dung của Hợp đồng phù hợp Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, phù hợp với quy định tại Điều 122, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. *Thứ nhất:* “Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn không thuộc thẩm quyền của Tòa án được quy định tại Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. *Thứ hai:* Yêu cầu “Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không thuộc trường hợp “Không áp dụng thời hiệu khởi kiện” được quy định tại Điều 155 BLDS. Căn cứ vào quy định Điều 429 BLDS quy định về “thời hiệu khởi kiện về Hợp đồng” thì thời hiệu khởi kiện là 3 năm. *Thứ ba:* Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được V1 (nay là VPCC Phạm Thu H2) chứng nhận là trái với quy định tại Khoản 1 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này”. Với 3 căn cứ nêu trên, VPCC Phạm Thu H2 cho rằng nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện không thuộc thẩm quyền của Tòa án, nội dung khởi kiện trái quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị TAND Quận Cầu Giấy bác Đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với VPCC Phạm Thu H2.

3. Văn phòng C5 trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu tại VPCC, ngày 13/10/2011 vợ chồng ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 (Bên thế chấp) đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn với Ngân hàng TMCP Q (Bên nhận thế chấp) về việc thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất tại địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550 do UBND huyện Q cấp ngày 06/01/2011 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C; Đăng ký sang tên cho ông Phí Đức L1 ngày 18/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng thế chấp nêu trên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan theo quy định. Nội dung giao kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và tự nguyện giao kết hợp đồng. Bên thế chấp ông Phí Đức L1 và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H7 đã đọc hợp đồng, đồng ý và ký trước mặt Công chứng viên. Chữ ký và con dấu của B2 nhận thế chấp phù hợp với chữ ký và con dấu đã đăng ký tại VPCC T. Văn phòng C2 đã

tiến hành công chứng và ban hành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số công chứng 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Về việc nguyên đơn ông Phí Đức L1 yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, VPCC Phan X cho rằng: Việc ông Phí Đức L1 yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay ký giữa ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 và Ngân hàng TMCP Q vô hiệu là không có căn cứ. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp nêu trên ngày 13/10/2011, ông Phí Đức L1 đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 603550. Ông Nguyễn Văn C không còn là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Do vậy, V2 đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1. Ông Nguyễn Văn H5, bà Ngô Thị H6, ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thanh P, bà Vương Thị T1, ông Ngô Văn T2, thống nhất như trình bày của ông Nguyễn Văn C.*
- 2. Ngân hàng TMCP Q (MB) thông quan người đại diện hợp pháp theo ủy quyền thống nhất trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q (Ngân hàng M) và Công ty cổ phần T8 cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 978.12.067.456888.HMTD ngày 10/07/2012. Để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty cổ phần T8, ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 125, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ số: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 603550, sổ vào sổ cấp GCN: CH2058 do UBND huyện Q, TP . cấp ngày 06/01/2011, đăng ký sang tên ngày 18/07/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên môi trường huyện Q, Thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng M theo Hợp đồng thế chấp ngày 13/10/2011. Hợp đồng thế chấp được Công chứng viên Trịnh Thị Hồng B3, Văn Phòng C2, Thành phố Hà Nội chứng nhận, số công chứng: 6778.2011/HĐTC và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q theo quy định của pháp luật. Trong quá trình nhận thế chấp, Ngân hàng M đã tiến hành các thủ tục thẩm định tài sản bảo đảm theo Báo cáo thẩm định giá số: 719 (1)/TĐG-KQ ngày 11/10/2011. Ngân hàng M đã khảo sát xem xét, định giá trị quyền sử dụng đất, công trình trên đất theo sự hướng dẫn của chủ tài sản bảo đảm. Tại thời điểm khảo sát, tài sản trên đất là ngôi nhà 01 tầng, kết cấu nhà mái ngói tường gạch, thực trạng

nhà đã cũ có hiện tượng xuống cấp nên Ngân hàng M không tính giá trị tài sản trên đất. Ngân hàng M xem xét giá trị đối với quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm. Ngày 10/09/2021, ông Nguyễn Văn C nộp đơn khởi kiện.

Quan điểm của Ngân hàng TMCP Q đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013416/2011 do Văn phòng C2 lập ngày 07/04/2011 giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Chi L vô hiệu”, do đã hết thời hiệu khởi kiện. Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C cho rằng bị lừa dối, bị nhầm lẫn về nội dung hợp đồng, trái với thỏa thuận giữa gia đình ông và bà Nguyễn Chi L. Gia đình ông ký hợp đồng với bà L là để đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên. Ngoài ra, cuối năm 2011, ông Nguyễn Quốc T3 đến đòi đất do đó gia đình ông Nguyễn Văn C biết về việc đất đã được chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến năm 2021 gia đình ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 131, 132 Bộ luật dân sự 2005 về giao dịch vô hiệu do nhầm lẫn, bị lừa dối. Căn cứ khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 về Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Đối với yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn, do bị lừa dối thì thời hiệu yêu cầu là 2 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/04/2011, do đó đến ngày 07/04/2013 đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C không đưa ra được bất cứ tài liệu nào chứng minh cho yêu cầu của ông là có căn cứ, có cơ sở ngoài Đơn khởi kiện. Ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp do ông bị lừa dối, nhầm lẫn nội dung hợp đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C không cung cấp được các tài liệu để chứng minh cho yêu cầu của ông có cơ sở. Trong đơn khởi kiện, ông có trình bày nội dung giữa ông và bà Nguyễn Chi L có quan hệ vay mượn nhưng trong hồ sơ vụ án không có hợp đồng vay tài sản, không có tài liệu chứng cứ liên quan đến việc thực hiện hợp đồng vay tài sản (tài liệu liên quan giao nhận tiền vay, quá trình thanh toán tiền lãi,...) giữa ông C và bà L. Ông C cung cấp bản cam kết photo với nội dung: “chuyển nhượng thửa đất số BC603550 để làm phương án vay vốn Ngân hàng”, không có nội dung bà Nguyễn Chi L cho ông Nguyễn Văn C vay số tiền: 350.000.000 VNĐ.

Trong quá trình giải quyết, bà L không có mặt, không có lời khai. Do đó, không đủ tài liệu, chứng cứ xem xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn C.

- Trường hợp, các Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì Tòa án xem xét không tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần T8, ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 đã tự nguyện thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, số vào sổ cấp GCN: CH2058 do UBND huyện Q, TP . cấp ngày 06/01/2011; đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 18/07/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Q, thành phố Hà Nội. Trong quá trình nhận thế chấp, Ngân hàng M đã tiến hành các thủ tục thẩm định tài sản bảo đảm theo Báo cáo thẩm định giá số: 719 (1)/TĐG-KQ ngày 11/10/2011. Ngân hàng M đã khảo sát xem xét, định giá trị quyền sử dụng đất, công trình trên đất theo sự hướng dẫn của chủ tài sản bảo đảm. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long Thành phố C2 và được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký nhà và đất UBND huyện Q. Ngoài ra, tại Bản cam kết ngày 06/04/2011 do ông Nguyễn Văn C cung cấp cho Tòa án (Bút lục 28) với nội dung “chuyển nhượng thửa đất số BC603550 để làm phương án vay vốn Ngân hàng”. Do đó, ông Nguyễn Văn C, bà Ngô Thị H6 biết về việc vay vốn Ngân hàng. Trong quá trình Ngân hàng M xem xét, thẩm định tài sản bảo đảm không có ai phản đối, tranh chấp. Ngân hàng M cũng không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại nào liên quan đến việc Ngân hàng M nhận thế chấp tài sản.

Căn cứ Mục 1 Phần III Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/08/2021 về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử. Căn cứ Mục 9 Phần II Hướng dẫn 25/HD-VKSNDTC ngày 18/04/2022 quy định: “trường hợp HĐTC được ký kết tự nguyện, được công chứng, chứng thực, tài sản đã được tổ chức tín dụng xem xét, thẩm định và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định thì không vì những lý do như có tài sản phát sinh trên đất tranh chấp, giao dịch về tài sản trước đó bị vô hiệu để xác định vô hiệu, mà phải công nhận hiệu lực của HĐTC.”

Đối với giao dịch nhận thế chấp, Ngân hàng M đã xem xét, thẩm định tài sản bảo đảm; hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Người đang quản lý tài sản bảo đảm ông Nguyễn Văn C, bà Ngô Thị H6 biết về việc Ngân hàng nhận thế chấp. Do đó, đủ điều kiện để chứng minh Ngân hàng MB ngay tình trong giao dịch nhận thế chấp.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ người thứ ba ngay tình đối với Ngân hàng M trong giao dịch nhận thế chấp, đảm bảo ổn định trong giao dịch dân sự.

3. Bà Nguyễn Chi L, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và ông Nguyễn Quốc T3 không đến Tòa án để làm việc nên không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST, ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xét xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C đối với đồng bị đơn Văn phòng C2; Văn phòng C3 (Tên cũ là Văn phòng C4) và Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2).

1.1. Tuyên bố:

1.1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/04/2011 giữa bên chuyển nhượng Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Chi L vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/04/2011 giữa bên chuyển nhượng Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Chi L do bị vô hiệu toàn bộ.

1.1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Văn phòng C3 (Tên cũ Văn phòng C4) lập ngày 24/05/2011 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 là vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Văn phòng C3 lập ngày 24/05/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Chi L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc T3 do vô hiệu toàn bộ.

1.1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội tại Văn phòng C3 (Tên cũ Văn phòng C4) lập ngày 08/07/2011 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông bà Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và bên nhận chuyển nhượng ông Phí Đức L1 là vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội tại Văn phòng C3 (Tên cũ Văn phòng C4) lập ngày 08/07/2011 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông bà Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và bên nhận chuyển nhượng ông Phí Đức L1 do vô hiệu toàn bộ.

1.1.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2) giữa bên thế chấp là ông Phí Đức L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2) giữa bên thế chấp là ông Phí Đức L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q do vô hiệu toàn bộ.

2. Xác định nhân khẩu có quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội của hộ gia đình nguyên đơn ông Nguyễn Văn C bao gồm: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H5, bà Ngô Thị H6, ông Nguyễn Văn T.

Xác định Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H5, bà Ngô Thị H6, ông Nguyễn Văn T được đồng sở hữu sử dụng diện tích đất và các tài sản trên đất thuộc với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m², địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, sổ vào sổ CH 2058 do UBND huyện Q cấp ngày 06/01/2011 đối với Thửa đất nêu trên, cấp cho “Hộ gia đình” ông C.

Ông Nguyễn Văn C chủ hộ được quyền đại diện cho hộ gia đình của mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động chủ sử dụng đất và tài sản trên đất về lại tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn C theo Quyết định hoặc Bản án có hiệu lực của Tòa án.

3. Buộc Ngân hàng TMCP Q phải làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2), Thành phố Hà Nội và trả lại Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, sổ vào sổ CH 2058 do UBND huyện Q cấp ngày

06/01/2011 mang tên “Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C” cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 8/4/2024, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo toàn bộ bản án với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền của các đương sự trong vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/4/2024, ông Phí Đức L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án cùng với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền của các đương sự trong vụ án; ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L1. Do vậy ông L1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q và ông Phí Đức L1, đồng thời giải quyết vụ án đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người liên quan. Trong phần tranh luận, Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét một số nội dung sau:

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng, áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng và có sự nhầm lẫn. Không chứng minh được giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và ông C là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác nhưng lại kết luận là giao dịch giả tạo là thiếu căn cứ. Không thực hiện việc giám định chữ ký của bà L trong hợp đồng chuyển nhượng và chữ ký của bà L trong bản cam kết để xác định tính khách quan của vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá ghi trong hợp đồng thấp hơn so với giá Nhà nước là căn cứ xác định giao dịch giả tạo là không đúng vì pháp luật không cấm các bên thỏa thuận giá mua bán thấp hơn giá Nhà nước (trích dẫn Điều 5 Thông tư

161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ T9). Tòa án dẫn chiếu Quyết định Giám đốc thẩm số 03/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để áp dụng giải quyết trong vụ án này là không phù hợp. Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, ông Phí Đức L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L1 là chủ tài sản và có quyền của chủ tài sản khi thực hiện việc thế chấp. Tòa án nhận định Ngân hàng vi phạm quy định tại Điều 12 Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17 tháng 8 năm 1996 của Ngân hàng N4 về việc ban hành Quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn Ngân hàng là không đúng, vì thời điểm Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp thì Quyết định trên đã hết hiệu lực. Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định về việc thẩm định tài sản thế chấp khi cho vay, do đó Ngân hàng là người ngay tình trong quan hệ thế chấp tài sản.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

- Nguyên đơn khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà L với ông C là giao dịch giả tạo, không đúng với ý chí của các bên. Việc ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là giả tạo để che giấu cho giao dịch vay nợ giữa ông C và bà L với số tiền ông C vay của bà L là 350.000.000 đồng. Bản cam kết lập ngày 6/4/2011, bà L và ông C thỏa thuận việc ký hợp đồng chỉ là hình thức để làm phương án vay vốn Ngân hàng, bà L không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Việc giao dịch giả tạo còn thể hiện giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, không phù hợp với thực tế giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên ký kết. Chính vì giao dịch giả tạo nên hộ gia đình ông C cho đến nay vẫn đang quản lý, sử dụng đất, không có bất kỳ sự bàn giao nào cho bà L.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng sau, giữa bà L với ông Nguyễn Quốc T3 và giữa ông Nguyễn Quốc T3 với ông Phí Đức L1 cũng là giao dịch giả tạo vì tương tự như hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa ông C với bà L thì giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng cũng không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trong hợp đồng ghi các bên đã thực hiện việc bàn giao nhà đất nhưng thực tế không có bất kỳ việc bàn giao nhà đất nào. Gia đình ông C cũng không thấy bất kỳ ai đến nhà tiến hành việc bàn giao hay đo đạc gì liên quan đến nhà đất mà

gia đình ông đang sinh sống. Bên cạnh đó ông C và gia đình còn xây dựng hai khối nhà để ở vào các năm 2012 và 2018 mà không có ai đến yêu cầu gì. Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 thì khi giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông C vô hiệu thì các giao dịch sau cũng bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận tài sản qua bán đấu giá hoặc tài sản từ người chủ sở hữu theo quyết định, bản án của cơ quan có thẩm quyền sau đó quyết định, bản án bị hủy dẫn đến người chuyển giao không phải là chủ sở hữu nữa.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản, quan điểm của nguyên đơn cũng xác định là vô hiệu vì Hợp đồng thế chấp ký vào ngày 13/10/2011, căn cứ áp dụng luật giải quyết là Bộ luật dân sự năm 2005 nên giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông C và giữa bà L với ông T3 và giữa ông T3 với ông L1 vô hiệu thì theo khoản 2 Điều 138 BLDS, Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng MB với ông L1 bà H7 cũng bị vô hiệu cho dù Ngân hàng M có ngay tình hay không ngay tình. Ngoài ra Ngân hàng M cũng không phải là người thứ ba ngay tình vì Ngân hàng không cung cấp được Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà chỉ cung cấp được báo cáo thẩm định ngày 17/10/2011 và Biên bản kiểm định tài sản ngày 12/10/2011, đây chỉ là tài liệu xác định giá trị tài sản thế chấp. Ngân hàng cũng không chứng minh được gia đình ông C biết việc tài sản của gia đình ông C bị thế chấp. Trong suốt thời gian thế chấp Ngân hàng cũng không biết có sự biến động về tài sản do ông C đã xây dựng thêm mấy khối nhà và vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất này cho đến nay. Hàng năm gia đình ông C vẫn nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước.

Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và ông Phí Đức L1. Tuyên toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp vô hiệu. Buộc Ngân hàng phải trả lại cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông C và gia đình ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phân tích đánh giá quá trình giải quyết vụ án xác định:

Bà L và ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ của ông C với bà L. Không có việc các bên thực hiện chuyển giao tài sản là nhà đất cho nhau, thực tế đến nay ông C và gia đình vẫn đang quản lý và sử dụng. Hợp đồng các bên ghi giá trị chuyển nhượng 100 triệu đồng là chênh lệch rất lớn so với giá trị thực tế của thửa đất. Tương tự các Hợp đồng chuyển nhượng sau giữa bà L với ông T3, giữa ông T3 với ông L1 đều là Hợp đồng giả tạo. Trong Hợp đồng cũng ghi giá không phù hợp với giá trị thực tế. Nội dung thể hiện các bên bàn giao tài sản nhưng không có việc bàn giao tài sản trên thực tế. Theo quy định của pháp luật quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa bà L và ông C xác định là vô hiệu thì các giao dịch sau cũng bị xác định là vô hiệu.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Phí Đức L1, phía Ngân hàng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc thẩm định tài sản có xác nhận của gia đình ông C. Gia đình ông C không biết việc mua bán chuyển nhượng, không biết thửa đất đã bị thế chấp. Việc thẩm định của Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định về việc Ngân hàng vi phạm quy định tại Điều 12 Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17 tháng 8 năm 1996 của Ngân hàng N4 về việc ban hành Quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn Ngân hàng là đúng vì khoản tiền cho vay bằng với giá trị tài sản Ngân hàng thẩm định. Trong giao dịch thế chấp này Ngân hàng không phải là người ngay tình nên Hợp đồng thế chấp cũng bị xác định là vô hiệu.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4, ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án và xét xử. Chưa có cơ sở để xem xét giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu nên giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Pháp luật.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trong bản án nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên về nội dung và chỉ sửa về cách tuyên trong phần quyết định, giành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q và ông Phí Đức L1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa xét xử lần thứ hai, ông Phí Đức L1 là người có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt cả hai lần mở phiên tòa mà không có lý do chính đáng, việc ông L1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phí Đức L1.

Về thẩm quyền, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Đối với đồng bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau khi xét xử sơ thẩm không có đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đều có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Chi L, ông Nguyễn Quốc T3 và bà Nguyễn Thị Thanh T4 đã được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành tổng đạt và thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng bà Nguyễn Chi L, ông Nguyễn Quốc T3 và bà Nguyễn Thị Thanh T4 đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên là đúng quy định.

2. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Xác định thời hiệu khởi kiện.

Bị đơn - Văn phòng C3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án vì cho rằng nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện đối với Văn phòng C2, Văn phòng C3 và Văn phòng C5, yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp do các Văn phòng công chứng trên thực hiện việc công chứng là vô hiệu vì cho rằng các giao dịch dân sự này đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm đối với nội dung giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật và giao dịch do giả tạo. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là tranh chấp về giao dịch dân sự quy định tại khoản 3 của Điều 26 Bộ luật

tổ tụng dân sự 2015. Căn cứ Điều 124, Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 129, Điều 136 Bộ luật dân sự 2005, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Căn cứ những quy định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Văn phòng C3 và Ngân hàng TMCP Q là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu về việc giám định chữ ký của bà L tại Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng, việc tiến hành giám định chữ ký của bà L trong khi bà L không có mặt để tham gia tố tụng, các đương sự có yêu cầu giám định nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh các chữ ký trong các văn bản này không phải là chữ ký của bà L, việc giám định chữ ký của bà L trong trường hợp này cũng không phải là căn cứ duy nhất để chứng minh sự thật khách quan của vụ án. Do vậy việc không giám định chữ ký, chữ viết của bà L của Tòa án cấp sơ thẩm không phải là thiếu sót. Sau khi xét xử sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu về việc giám định chữ ký nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

2.2. Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011 do Văn phòng C2 lập ngày 07/04/2011 giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Chi L đối với Thửa Đất số 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C6 ngày 24/05/2011 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Phí Đức L1; và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C5) giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Phí Đức L1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức, các Hợp đồng trên đều được công chứng tại các Văn phòng công chứng và có chữ ký của các bên.

Quá trình giải quyết vụ án ông C cho rằng, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011 do Văn phòng C2 lập ngày 07/04/2011, giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Chi L là việc giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa ông C và bà L với số tiền ông C vay của bà L là 350.000.000 đồng trong thời hạn ba năm. Ngày 06/04/2011, ông C và bà L ký cam kết không chuyển nhượng tài sản cho bên thứ ba nào khác nhưng bà L đã vi phạm cam kết và thực hiện việc

chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của ông C cho người khác mà không được sự đồng ý của ông C là vi phạm thỏa thuận cam kết giữa hai bên. Mặc dù ông C không cung cấp được tài liệu gốc về giao dịch vay mượn tiền để cung cấp cho Tòa án mà chỉ có bản phô tô chứng minh việc trả lãi suất cho bà L, nhưng căn cứ vào các tài liệu do Văn phòng C2 cung cấp thể hiện:

Thứ nhất: Trong hợp đồng chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m², địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là “Thửa Đất”) được ghi là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Trong khi tại thời điểm năm 2011, Ngân hàng TMCP Q thẩm định giá xác định giá trị của thửa đất là 2.003.468.000 đồng (Hai tỷ không trăm linh ba triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng) để làm căn cứ cho vay tài sản (*Theo Báo cáo thẩm định giá 719(1)/TĐG-KQ ngày 11/10/2011 do Ngân hàng TMCP Q cung cấp cho toà án*).

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy và Quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố H quy định về việc: Ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2011, thì giá đất tại xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội vào năm 2011 là 1.200.000 đồng/m² và đất phi nông nghiệp là: 840.000 đồng/m². Theo bảng giá này thì giá trị đất của hộ gia đình ông C (Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, số vào sổ CH 2058 vào ngày 06/01/2011) là: đối với 400m² đất ở có giá trị là: 480.000.000 đồng; đối với 615,7m² đất phi nông nghiệp có giá trị là: 517.188.000 đồng. Tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất là 997.188.000 đồng (Chín trăm chín mươi bảy triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng). Việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng (100/2.000.000.000 đồng) chiếm tỷ lệ 5% giá trị thị trường và chiếm tỷ lệ 10% so với giá Nhà nước quy định là không phù hợp với giá trị thực tế.

Tương tự với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C6 ngày 24/05/2011 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3, giá trị chuyển nhượng của Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m², địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C3) giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Phí Đức L1 đã ghi nhận giá trị chuyển

nhượng của Thừa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m², địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội chỉ có giá trị 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đây chính là việc giả tạo trong phần xác lập giá trị giao dịch giữa các bên.

Thứ hai: Trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi các bên bàn giao cho nhau tài sản, tuy nhiên các tài liệu chứng cứ chứng minh hộ gia đình ông Nguyễn Văn C vẫn sinh sống, quản lý và sử dụng nhà đất này cho đến nay. Những người nhận chuyển nhượng sau đó như bà Nguyễn Chi L, ông Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 hay ông Phí Đức L1, bà Nguyễn Thị Thanh H7 đều không có việc giao, nhận tài sản. Gia đình ông C không biết những người trên đã thực hiện việc chuyển nhượng như thế nào? Không có ai đến gia đình ông C để thực hiện việc xem xét nhà đất và yêu cầu bàn giao nhà đất, tài sản, bàn giao mốc giới...

Thứ ba: Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trên đất có nhà cấp bốn (*Báo cáo thẩm định giá số: 719 (1)/TDG-KQ ngày 11/10/2011 của Ngân hàng TMCP Q*). Tuy nhiên khi chuyển nhượng các bên đã không chuyển nhượng phần tài sản gắn liền với đất. Sau đó vào các năm 2012 và năm 2018, ông C và gia đình đã xây dựng hai khối nhà kiên cố trên phần diện tích đất này và thực hiện việc phân chia cho các con. Gia đình ông C và các con của ông C vẫn sinh sống trên nhà đất này từ đó đến nay mà không có sự tranh chấp nào.

Vì vậy, có cơ sở xác định lời khai của ông C cũng như ông T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phù hợp với nhau, phù hợp với thực tế khách quan, phù hợp với diễn biến quá trình sử dụng đất, nên có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông C với bà L năm 2011 là giao dịch giả tạo để che giấu cho một giao dịch khác, nên giao dịch này không phát sinh hiệu lực. Đối với các giao dịch chuyển nhượng sau đó cũng bị xác định là giả tạo vì ngoài những nội dung như đã phân tích nêu trên thì còn thể hiện ở chính lời khai của ông L1 xác nhận, ông L1 chỉ giúp ông T3, bà T4 vay tiền để kinh doanh, hàng tháng ông T3 bà T4 nộp lãi suất cho Ngân hàng qua Công ty T8 (*BL 378, 379*). Ông L1 còn khẳng định vợ chồng ông chưa bao giờ đến nhà đất này sinh sống và quản lý, không xuống xem xét cụ thể đối với nhà đất này (*bản tự khai ngày 13/6/2023*). Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 thì khi giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông C vô hiệu thì các giao dịch chuyển nhượng sau giữa bà L với ông T3, giữa ông T3 với ông L1 không chứng minh được việc ngay tình cũng bị coi là vô hiệu.

2.3. Xét về lỗi trong việc xác lập các Hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào trình bày của các Văn phòng công chứng cũng như tài liệu chứng cứ do Văn phòng C7 thể

hiện, khi thực hiện việc công chứng, do người thực hiện công chứng không cung cấp thông tin trung thực, che giấu giao dịch giả tạo vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Văn phòng công chứng không có lỗi nên không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại khi xác định Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu là có căn cứ.

2.4. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC lập ngày 13/10/2011, tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C5), giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Phí Đức L1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh H9 để bảo lãnh cho Công ty CP T8 vay vốn Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng chỉ cung cấp được cho Tòa án Báo cáo thẩm định giá số: 719 (1)/TĐG-KQ ngày 11/10/2011 và Biên bản kiểm định tài sản ngày 12/10/2011, trong đó có ảnh chụp hai khối nhà cấp bốn, sân và tường bao xây bằng gạch, đây là tài liệu xác định giá trị tài sản thế chấp khi làm thủ tục thế chấp tài sản cho vay, tuy nhiên quá trình thẩm định, Ngân hàng không tìm hiểu, xác minh người thực tế đang sinh sống trên đất. Phía gia đình ông C không biết tài sản đã bị sang tên và thế chấp cho Ngân hàng, không biết việc Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp nên không có ai ký vào Biên bản thẩm định giá tài sản do Ngân hàng thực hiện.

Sau khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không kiểm tra tài sản định kỳ hàng tháng, quý, năm, không biết có sự biến động của tài sản sau khi nhận thế chấp tài sản từ ngôi nhà cấp bốn đã được sửa và xây dựng thành nhà hai tầng, phân chia thành hai phần, một bên là gia đình ông C sử dụng (căn nhà hai tầng và khu phụ liền kề), một bên là con trai ông C sử dụng. Ngân hàng đã không thông báo cho những người có tài sản ở trên đất biết là tài sản đã nhận thế chấp. Hợp đồng thế chấp có nội dung ghi nhận thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng lại không có ý kiến của những người có tài sản đang ở trên đất là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chín

Như đã nêu ở nội dung trên, quá trình giải quyết vụ án, ông Phí Đức L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H7 có lời khai thể hiện, ông bà chưa bao giờ đến mảnh đất này, không biết vị trí ở đâu và cũng không xây dựng nhà trên đất. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp có nội dung trái pháp luật. Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh gia đình ông C biết việc thế chấp tài sản, nên giao dịch này của Ngân hàng không phải là ngay tình. Căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 như đã phân tích ở trên thì khi xác định các giao dịch chuyển nhượng trước đó bị vô hiệu thì giao dịch

sau cũng bị vô hiệu. Do đó, xác định hợp đồng thế chấp tài sản cũng bị xác định là vô hiệu và lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu hoàn toàn thuộc về Ngân hàng.

Hậu quả của các Hợp đồng bị tuyên là vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và khôi phục lại tình trạng ban đầu. Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn C cho ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn C chủ hộ được quyền đại diện cho hộ gia đình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động lại tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn C theo quyết định của bản án.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Chi L, ông Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4, ông Phí Đức L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H7, đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng những người này đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên toà xét xử. Vì vậy chưa có cơ sở để xem xét giá trị thực tế mà các bên giao dịch với nhau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án đang có tranh chấp. Vì vậy không có cơ sở để giải quyết về hậu quả pháp lý của những Hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu. Trường hợp có tranh chấp thì các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình theo quy định của pháp luật. Sau này bà L và ông T3, bà T4, ông L1, bà H7 có tranh chấp về hậu quả pháp lý của các Hợp đồng thì khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Pháp luật.

Những phân tích nêu trên là căn cứ xác định kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử .

3 Về án phí:

Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn - Văn phòng C2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn - Văn phòng C3 (Tên cũ là Văn phòng C4) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn - Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Q và ông Phí Đức L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 106, Điều 107, Điều 108, Điều 110, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 410, Điều 424, Điều 697, Điều 698, Điều 701, Điều 715, Điều 716, khoản 2 Điều 717, khoản 5 Điều 718, Điều 719 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về việc: Ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2011.

Căn cứ Điều 12 Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17 tháng 8 năm 1996 của Ngân hàng N4 Về Việc Ban Hành Quy Chế Thẻ Chấp, Cầm Có T Và Bảo Lãnh Vay Vốn Ngân Hàng.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phí Đức L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST, ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với đồng bị đơn là Văn phòng C2; Văn phòng C3 (Tên cũ là Văn phòng C4) và Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2).

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013416/2011, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐCN đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/04/2011 giữa bên chuyển nhượng Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Chi L vô hiệu toàn bộ và bị hủy bỏ.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 338.2011/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do Văn phòng C3 (Tên cũ Văn phòng C4) lập ngày 24/05/2011 giữa bà Nguyễn Chi L và ông Nguyễn Quốc T3 là vô hiệu toàn bộ và bị hủy bỏ.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 460.2011/HĐCNQSDĐ ngày 08/07/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa Đất 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội tại Văn phòng C3 (Tên cũ Văn phòng C4) lập ngày 08/07/2011 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông bà Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và bên nhận chuyển nhượng ông Phí Đức L1 là vô hiệu toàn bộ và bị hủy bỏ.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2) giữa bên thế chấp là ông Phí Đức L1 và bà Nguyễn Thị Thanh H7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q vô hiệu toàn bộ và bị hủy bỏ. Xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu thuộc về Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2. Xác định nhân khẩu có quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất số 125, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội của hộ gia đình nguyên đơn ông Nguyễn Văn C bao gồm: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H5, bà Ngô Thị H6, ông Nguyễn Văn T.

Xác định Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H5, bà Ngô Thị H6, ông Nguyễn Văn T được đồng sở hữu sử dụng diện tích đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích sử dụng 1015.7 m², địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện Q, Thành phố Hà Nội do UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, số vào sổ CH 2058 do UBND huyện Q cấp ngày 06/01/2011 đối với Thửa đất nêu trên, cấp cho “Hộ gia đình” ông Nguyễn Văn C.

Ông Nguyễn Văn C được quyền đại diện cho hộ gia đình của mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động lại chủ sử dụng đất và tài sản trên đất về tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn C theo Quyết định của Bản án.

3. Buộc Ngân hàng TMCP Q phải làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba vay vốn số 6778.2011/HĐTC ngày

13/10/2011 tại Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2), Thành phố Hà Nội và trả lại Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603550, số vào sổ CH 2058 do UBND huyện Q cấp ngày 06/01/2011 mang tên “Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C” cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C để ông C thực hiện thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất và tài sản trên đất về lại tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn C.

4. Về án phí:

- Văn phòng C2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Văn phòng C3 (Tên cũ là Văn phòng C4) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Văn phòng C5 (Tên cũ là Văn phòng C2) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0018072 ngày 29 tháng 12 năm 2021 và số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0019144 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tổng cộng là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP Q và ông Phí Đức L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng Ngân hàng đã nộp theo Biên lai số 0000685 ngày 28/5/2024 và ông Phí Đức L1 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0000704 ngày 04/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Nam