

Bản án số: 534/2022/DS-PT

Ngày: 20/12/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng chuyển nhượng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Đinh Như Lâm

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký

Tòa án

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

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 456/2022/TLPT-DS
ngày 5/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển
nhượng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 27/6/2022 của Tòa
án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 502/2022/QĐ-PT
ngày 28/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 533/2022/QĐPT- HPT ngày
12/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

Địa chỉ: Số 89 đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành
phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng, Chủ tịch Hội đồng quản
trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tuấn Anh, sinh năm 1995 (Theo
Giấy ủy quyền số 101/2020/UQ-VPB ngày 13/01/2020, giấy ủy quyền số
02/2015/UQ-HĐQT ngày 11/2/2015 của Chủ tịch HĐQT).

- Ông Nguyễn Bá Hồng, sinh năm 1948.

- Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, sinh năm 1954.

Cùng trú tại: Số 19, ngõ 345 Khương Trung, Khương Đình, Thanh
Xuân, Hà Nội.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Thành Trung, sinh năm 1983.

- Bà Nguyễn Thị Hương Duyên, sinh năm 1983.

Cùng trú tại: Số 383 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trung, bà Duyên là ông Trịnh Anh Dũng, sinh năm 1971.

Trú tại: Số 148 Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tú, Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Số 91A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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

- Ông Nguyễn Bá Minh, sinh năm 1973.

- Ông Nguyễn Bá Hiếu, sinh năm 1977.

- Ông Nguyễn Bá Việt, sinh năm 1979.

- Bà Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1985.

- Bà Vũ Thị Quy, sinh năm 1983.

- Bà Nguyễn Thị Thương Huyền, sinh năm 1989.

- Bà Phó Thu Huyền, sinh năm 1982.

- Anh Nguyễn Bá Duy Anh, sinh năm 1995.

- Chị Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1997.

- Cháu Nguyễn Bảo Hân, sinh năm 2012.

- Cháu Nguyễn Bá Minh Khang, sinh năm 2014.

- Cháu Vũ Thị Ngọc Linh, sinh năm 2012.

- Cháu Nguyễn Vũ Mai lan, sinh năm 2015.

- Cháu Nguyễn Ngọc Minh Châu, sinh năm 2017.

- Cháu Nguyễn Bá Minh Đăng, sinh năm 2019.

- Cháu Nguyễn Triệu Gia Bảo, sinh năm 2009.

Cùng trú tại: Số 19 ngõ 345 Khương Trung, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

1. Ngày 10 tháng 3 năm 2014, ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có đơn khởi kiện vụ án dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, nộp tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 656.2013/NQSDĐ ngày 13.6.2013 được anh Trần Mạnh Hà- Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Tú soạn thảo và xác nhận lời chứng.

Ngày 29.5.2019, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm có Quyết định chuyển vụ án số 05/2019/QĐCVA-TA chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

2. Ngày 24.7.2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông

Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên nộp tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

2.1. Buộc anh Nguyễn Thành Trung và chị Nguyễn Thị Hương Duyên phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh với tổng số tiền tạm tính đến ngày 08/7/2021 là 6.846.705.403 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.049.990.901đồng; Nợ lãi 2.825.500.903đồng; lãi chậm trả 1.971.213.599 đồng. ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thi hành án xong.

2.2. Nếu anh Nguyễn Thành Trung và chị Nguyễn Thị Hương Duyên không trả được nợ, VPBank có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho VPBank cụ thể như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a tại địa chỉ số 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 425168 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013 đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/7/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Thị Hương Duyên theo hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSĐĐ ngày 13/6/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội.

2.3. Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán các khoản nợ, ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi tất toán xong các khoản nợ với Ngân hàng.

Ngày 21.12.2020, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân có Quyết định nhập vụ án dân sự nhập 02 vụ án vào thành 01 vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

3. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định nội dung vụ án như sau:

3.1. Ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội có nguồn gốc đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Năm 2012, gia đình ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có nhu cầu vay tiền để kinh doanh nên có vay tiền của bà Nguyễn Thị Hương Duyên. Gia đình ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đã vay và nhận tiền của bà Trần Thị Hương Duyên số tiền là 1.180.000.000 đồng (trong đó khoản vay trước khi bà Duyên vay Ngân hàng là 500.000.000đồng và sau khi bà Duyên vay ngân hàng là 680.000.000đồng), nhưng Bản cam kết ngày 13.6.2013 ghi là 1.500.000.000 đồng. Đây là số tiền gốc 1.180.000.000 đồng và tiền lãi cô Duyên đã nhận nên mới là 1.500.000.000 đồng.

Vợ chồng ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có ký Hợp đồng mua bán nhà (nhưng không đọc nội dung Hợp đồng này) tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, mục đích ký là để vay tiền bà Nguyễn Thị Hương Duyên,

không có mục đích bán nhà, sang nhượng tên. Trước khi ký Hợp đồng tại Văn phòng Công chứng hai bên có ký cam kết với nhau. Bà Nguyễn Thị Hương Duyên không được tự ý làm thủ tục sang tên bất động sản, việc ký mua bán này là để làm tin vay cho ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Do đó, ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đề nghị hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản thế chấp bà Nguyễn Thị Hương Duyên đang thế chấp tại Ngân hàng: đề nghị bà Duyên sang tên trả Giấy CNQSD đất trả cho gia đình ông bà. Khoản tiền 1.180.000.000 đồng gia đình ông bà có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên. Do điều kiện kinh tế khó khăn xin được trả phần nợ gốc và xin miễn giảm tiền lãi.

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng trình bày:

Ngày 05/08/2013, ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên ký Hợp đồng tín dụng số 01082013-045-CN với ngân hàng VPBank và các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo, tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng. Cụ thể: Số tiền cho vay: 2.500.000.000), mục đích vay: Mua nhà, thời hạn vay: 120 tháng, các kỳ hạn trả nợ: Lãi suất vay và kỳ hạn điều chỉnh: 13,8%/năm điều chỉnh 03 tháng/lần (+) biên độ 4,8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn: được tính bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của các khoản vay Ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên đã ký kết với VPBank bản Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/08/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội (từ đây gọi tắt là HĐTC) để thế chấp tài sản là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a có diện tích 51m² tại địa chỉ: 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BN 425168; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013, đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/07/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên theo hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/06/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/08/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp (theo *Điểm e, Khoản 2, Điều 5 - HĐTC*).

Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng: ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank nên

toàn bộ dự nợ còn lại của khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 11/11/2013. Tạm tính đến ngày 08/7/2021, dư nợ tín dụng của ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải thanh toán gồm các khoản: Nợ gốc: 2.049.990.901 đồng; nợ lãi: 2.825.500.903 đồng; phạt chậm trả: 1.971.213.599 đồng; Tổng: 6.846.705.403 đồng.

3.3. Bị đơn, ông Nguyễn Thành Trung, bà Nguyễn Thị Hương Duyên do ông Trịnh Anh Dũng là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác nhận ông Trung, bà Duyên có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như ngân hàng vừa trình bày, số tiền vay là 2.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trung, bà Duyên đã thanh toán một khoản 500.000.000 đồng tiền gốc và một phần tiền lãi.

Đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi cho các đương sự.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên với ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, không yêu cầu định giá tài sản.

3.4. Bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Tú trình bày:

Ngày 13.6.2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, bà Nguyễn Thị Hương Duyên đã tự nguyện đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 19 ngõ 345 Khương Thượng (Tổ 5 cụm 1 cũ), phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Văn phòng công chứng Nguyễn Tú khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hương Duyên là hoàn toàn hợp pháp đúng quy định của pháp luật.

Việc Tòa án đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Tú vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án dân sự về việc “yêu cầu hủy hợp đồng công chứng” là không đúng vì Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng đúng quy định của pháp luật. Cụ thể, trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hương Duyên vào ngày 13.6.2013, các bên tự nguyện giao kết phù hợp với Điều 122 Bộ luật dân sự và quy định khác của pháp luật về công chứng, chứng thực. Về trình tự, thủ tục công chứng, công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục của luật công chứng. Các bên giao kết cũng tự nguyện đến văn phòng yêu cầu công chứng thỏa thuận chuyển nhượng.

Văn phòng công chứng Nguyễn Tú khẳng định tại thời điểm công chứng, công chứng viên không biết có giao dịch nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú không đồng ý với việc yêu cầu hủy hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất tại số 19 ngõ 345 phố Khương Trung (tổ 5 cụm 1 cũ), phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Tòa án không thể hủy hợp đồng công chứng đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trừ trường hợp cả hai bên giao dịch là bên chuyên nhượng và bên nhận chuyển nhượng cùng đề nghị văn phòng công chứng đã thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, nếu thuộc trường hợp tài sản đã được sang tên cho bên nhận chuyển nhượng theo thủ tục pháp luật quy định thì việc hủy cũng không thể hủy được. Tòa án chỉ có thể xem xét hợp đồng công chứng là có vô hiệu hay không thôi.

4. Tòa án đã công bố các quy định của pháp luật, quyền nghĩa vụ của các bên liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú. Các đương sự trong vụ án chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, không yêu cầu định giá tài sản.

5. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** là những người đang cư trú trên nhà đất là tài sản bảo đảm đang có tranh chấp đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

2- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/06/2013 giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội bị vô hiệu.

3- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Các bên đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

4- Giữ nguyên việc sang tên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hương Duyên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân.

5- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng với ông Nguyễn Thành Trung, bà Nguyễn Thị Hương Duyên.

Buộc ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01082013-045-CN ngày 05.8.2013 và các khế ước nhận nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ

thẩm 22.6.2022 là 5.183.744.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.044.990.901; Nợ lãi 29.518.573 đồng; lãi chậm trả 3.089.234.770 đồng.

6- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản chấp giữa ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số công chứng 1503/2013 quyển số 03-2013 ký ngày 05/08/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội là hợp pháp.

Trường hợp ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a có diện tích 51m² tại địa chỉ: 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BN 425168; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013, đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/07/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên theo hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/06/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyển số 03-2013 ký ngày 05/08/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

7 - Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh đề nghị HĐXX xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu và không xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Nguyên đơn Ngân hàng đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồng, bà Oanh về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Sửa án sơ thẩm đối với phần tuyên về xử lý tài sản đảm bảo trên đất vì theo thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 2, Điều 5 Hợp đồng thế chấp mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp.

Đính chính lại số tiền bị đơn phải thanh toán cho ngân hàng. Cụ thể: Tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/6/2022 là 5.163.744.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.044.990.901 đồng; Nợ lãi trong hạn 29.518.573 đồng; lãi quá hạn 3.089.234.770 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên 5.183.744.244 đồng là chưa chính xác.

Bị đơn ông Trung, bà Duyên do ông Trịnh Anh Dũng đại diện vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Tú vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Minh, anh Nguyễn Bá Việt, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Bá Duy Anh thống nhất với ý kiến và đề nghị của ông Hồng, bà Oanh.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/6/2013 giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự tham gia giao dịch thống nhất xác định: Nhà đất tại địa chỉ số 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội có nguồn gốc đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Năm 2012, gia đình ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có nhu cầu vay tiền để kinh doanh nên đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục cho bà Nguyễn Thị Hương

Duyên vay vốn Ngân hàng. Về nội dung này ngoài trình bày xác nhận của các đương sự còn được thể hiện thông qua các tài liệu sau:

- Bản cam kết ngày 13/6/2013 giữa bà Duyên và vợ chồng ông Nguyễn Bá Hồng với nội dung:

“Bên B được sự nhất trí, ủy quyền của bên A đứng tên làm thủ tục và thực hiện vay vốn Ngân hàng cho bên A. Bên B được bên A giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ở (GCNQSDĐ) số BN425168, số vào Sổ cấp GCN: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân cấp ngày 15/01/2013 để thực hiện vay số tiền là 1,5 tỷ đồng.

2. Việc thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số nhà 19/345 Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội chỉ mang tính chất hình thức để phục vụ thực hiện thủ tục nêu trên. Thực tế bên A không chuyển nhượng Hợp đồng số 565.2013/CNQSDĐ tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú, trụ sở: Số 90A Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội (ngôi nhà số 19/345 Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội, GCNQSDĐ số BN425168) cho bên B.

3. Bên B không được dùng tài sản (GCNQSDĐ) của bên A vào mục đích khác sau vay vốn Ngân hàng như tự ý sang tên sở hữu, thế chấp vay mượn tổ chức khác dưới bất kỳ hình thức nào.

4. Bên B có trách nhiệm tích cực hỗ trợ pháp lý, thay mặt bên A đóng gốc lãi hàng tháng cho Ngân hàng đúng kỳ hạn và tất toán khoản vay khi bên A có điều kiện và năng lực tài chính.

5. Trong thời hạn vay 10 năm, bên B không được có bất kỳ tác động nào ảnh hưởng đến quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt tài sản trên của bên A. Khi bên A đóng gốc + lãi hàng tháng đầy đủ cho Ngân hàng theo thông báo định kỳ của Ngân hàng”.

- Bản cam kết viết tay ngày 12/8/2013, với nội dung:

“Tôi đã vay cho ông Hồng và bà Oanh số tiền là 1.500.000.000 đồng theo đúng cam kết ngày 15.6.2013 và đã giao đầy đủ số tiền trên cho bà Oanh.

Tôi cam kết khi nào ngân hàng có yêu cầu tôi phải sang tên sổ đỏ thì tôi có trách nhiệm thông báo với gia đình ông Hồng và bà Oanh và được sự thỏa thuận nhất trí của ông Hồng, bà Oanh với điều kiện ông Hồng và bà Oanh đảm bảo thanh toán gốc, lãi đầy đủ, đúng hạn. Nếu ông Hồng, bà Oanh không đảm bảo thanh toán gốc, lãi đầy đủ, đúng hạn hàng tháng thì ngân hàng xử lý tài sản để thu hồi món vay và ông Hồng bà Oanh không có trách nhiệm, quyền lợi liên quan. Trong trường hợp nếu không phải sang tên thì tôi sẽ hoàn lại số tiền 40 triệu cho ông Hồng, bà Oanh”.

Do đó, có cơ sở xác định, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/06/2013 giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội mặc dù đảm bảo quy định của pháp luật về mặt hình thức nhưng là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che giấu quan hệ nhờ làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hương

Duyên.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...”

Do đó, bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/6/2013 giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội vì vô hiệu do giả tạo là đúng quy định.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên cùng thỏa thuận giả tạo để che giấu Ngân hàng, che giấu công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Nguyễn Tú nên cần xác định cả hai bên cùng có lỗi, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi làm thủ tục công chứng hợp đồng nên không có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm đã phổ biến các quy định của pháp luật liên quan đến yêu cầu hủy giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả, các đương sự trong vụ án không bên nào có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Về Hợp đồng tín dụng số 01082013-045-CN ngày 05/8/2013 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng với ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên:

Ngày 05/8/2013, ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên ký Hợp đồng tín dụng số 01082013-045-CN với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng VPBank và các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo. Cụ thể: Số tiền cho vay 2.500.000.000 đồng; mục đích vay: Mua nhà, thời hạn vay: 120 tháng, các kỳ hạn trả nợ: Lãi suất vay và kỳ hạn điều chỉnh: 13,8%/năm điều chỉnh 03 tháng/lần (+) biên độ 4,8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn: được tính bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên đã thanh toán được số tiền 505.000.000 đồng gốc và một phần lãi. Đến ngày 27/6/2022, dư nợ theo hợp đồng tín dụng là: Nợ gốc: 2.044.990.901 đồng; nợ lãi trong hạn: 29.510.573 đồng; lãi quá hạn: 3.089.234.770 đồng.

Hợp đồng tín dụng được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của BLDS và Luật các tổ chức tín dụng nên là giao dịch dân sự hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Số tiền nợ gốc và mức lãi suất được các bên đương sự xác nhận đúng, nên theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh. Lãi thỏa thuận theo hợp đồng phù hợp với mức quy định về lãi suất của Bộ luật dân sự và quy chế cho vay. Cần buộc ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng toàn bộ số tiền trên và tiếp tục

chịu lãi đối với số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hai bên đã thỏa thuận tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án sơ thẩm xác định số tiền bị đơn phải trả có sự nhầm lẫn trong việc tính toán nên cần sửa lại theo đề nghị của ngân hàng là phù hợp. Theo đó bị đơn phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/6/2022 là 5.163.744.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.044.990.901 đồng; Nợ lãi trong hạn 29.518.573 đồng; lãi quá hạn 3.089.234.770 đồng.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, giữa ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đã thỏa thuận ký **Hợp đồng thế chấp số công chứng 1503/2013** quyền số 03-2013 ký ngày 05/8/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội; tài sản bảo đảm là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a có diện tích 51m² tại địa chỉ: 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BN 425168; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013, đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/7/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/6/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/8/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

Tại thời điểm thế chấp, tài sản bảo đảm đã được đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên ngày 13/6/2013. Căn cứ vào hồ sơ sở hữu của tài sản bảo đảm, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đã ký hợp đồng thế chấp. Ngân hàng không biết việc ông Hồng bà Oanh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/6/2013 là giả tạo. Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được xác định là người thứ ba ngay tình.

Theo hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp. Các bên đương sự xác định việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Nguyên đơn ông Hồng, bà Oanh kháng cáo đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản thế chấp phù hợp với hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, trên đất còn có 01 nhà 03 tầng, 01 sân và cổng sắt thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Theo thỏa thuận tại điểm e, Khoản 2, Điều 5 hợp đồng thế chấp, mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp thuộc tài sản thế chấp. Bản án sơ thẩm xác định các tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp là không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp.

Do đó, trong trường hợp ông Nguyễn Thành Trung, bà Nguyễn Thị Hương Duyên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a có diện tích 51m² tại địa chỉ: 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, 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 BN 425168; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013, đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/7/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSĐĐ ngày 13/6/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/8/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

Đề nghị của ngân hàng về việc sửa cách tuyên đối với tài sản đảm bảo là phù hợp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồng bà Oanh

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, ông Hồng bà Oanh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hương Duyên và ông Nguyễn Thành Trung phải chịu 113.163.744 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000 đồng.

Ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh, không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 129, 137, 138, 342, 348, 351, 474, 476, Bộ luật dân sự 2005; Điều 133, 468 Bộ luật dân sự năm 2015

- Điều 51, 56, 58, 59, 60 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Thông tư 12 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng;

Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

2- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/06/2013 giữa ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hương Duyên, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội bị vô hiệu.

3- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Các bên đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

4- Giữ nguyên việc sang tên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh với bà Nguyễn Thị Hương Duyên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân.

5- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng với ông Nguyễn Thành Trung, bà Nguyễn Thị Hương Duyên.

Buộc ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01082013-045-CN ngày 05/8/2013 và các khế ước nhận nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/6/2022 là 5.163.744.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.044.990.901 đồng; Nợ lãi trong hạn 29.518.573 đồng; lãi quá hạn 3.089.234.770 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông trung, bà Duyên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

6- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản chấp giữa ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt

Nam Thịnh Vượng số công chứng 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/8/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội là hợp pháp.

Trường hợp ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 327(1p), tờ bản đồ số 16-B-III-a có diện tích 51m² tại địa chỉ: 19 ngõ 345 phố Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BN 425168; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01353/CH00001 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2013, đứng tên ông Nguyễn Bá Hồng và bà Nguyễn Thị Kim Oanh. Ngày 01/7/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hương Duyên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 656.2013/CNQSDĐ ngày 13/6/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 1503/2013 quyền số 03-2013 ký ngày 05/8/2013 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Hà Nội.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cũng phải chuyển đi để thi hành án.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Nguyễn Thành Trung và bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

7 - Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

VỀ ÁN PHÍ:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hương Duyên và ông Nguyễn Thành Trung phải chịu 113.163.744 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hương Duyên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 43.499.800 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006779 ngày 12.10.2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá Hồng, bà Nguyễn Thị Kim Oanh số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000818 ngày 21.4.2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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 thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh