

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN LẠC
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 07/2017/KDTM - ST

Ngày 30 -10 - 2017

“V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Kim Thêu

2. Bà Bùi Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2017/TLST - KDTM ngày 03 tháng 5 năm 2017 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2017/QĐXX- ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Tên viết tắt I).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H3 – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ KHCN Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

(Theo văn bản ủy quyền số: 3.0141.17 ngày 16/01/2017).

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hoàng L – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, (Có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số: 3.1605.17 ngày 06/7/2017).

Địa chỉ: Tòa nhà C, 16 P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* - Ông Phạm Văn V1, sinh năm 1945, (Vắng mặt).

- Bà Đại Thị T, sinh năm 1949, (Vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

3.1. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1978, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

- Chị Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1979, (Vắng mặt).

- Chị Phạm Thị V2, sinh năm 1974, (Vắng mặt).

- Anh Phạm Văn T2, sinh năm 1981, (Vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/02/2017 và các lời khai tiếp theo ông Nguyễn Hoàng L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31 tháng 10 năm 2013 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Vĩnh Phúc (Tên viết tắt I) với ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T có ký hợp đồng tín dụng số: 018CN297/13/HĐTD/13; khế ước nhận nợ số: 018CN297/13/KU1 và phụ lục hợp đồng tín dụng số: 018CN297/PLHĐTD/13, theo đó Ngân hàng cho ông V1 bà T vay số tiền gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh đồ mộc dân dụng. Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 31/10/2013 đến ngày 02/5/2014. Lãi suất: 7,77%/năm trong 03 tháng đầu tiên, sau 03 tháng lãi suất điều chỉnh 03 tháng/ lần bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay cá nhân kinh doanh do I công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách tại I qua từng thời kỳ. Phương thức trả nợ gốc vào cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ. Trả nợ lãi theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 20 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên là 20/11/2013. Từ khi vay vợ chồng ông V1, bà T chưa trả được khoản tiền gốc nào, tiền lãi đã trả được là 16.200.696đồng trong đó lãi trong hạn là: 15.938.214đồng; lãi quá hạn là 262.482đồng, ngày trả nợ cuối cùng là 02/5/2014. Khoản vay đã chuyển sang quá hạn kể từ ngày 20/3/2014, I đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ông V1, bà T trả nợ nhưng ông V1, bà T không thanh toán nợ cho I.

Tài sản thế chấp là: 01 quyền sử dụng 276m² đất đứng tên ông Phạm Văn V1, tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 1; địa chỉ thửa đất: Xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc). Được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 487827 và tài sản trên đất. Tài sản bảo đảm được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 297/13/HĐTC-I018/BĐ, số công chứng 3963/2013/HĐTC; quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 31/10/2013; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/10/2013 của phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật.

Nay I khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T phải trả số tiền tính đến ngày 19/02/2017 là 800.776.722đồng, trong đó nợ gốc là: 500.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 10.971.787đồng; nợ lãi quá hạn là: 289.804.935đồng. Yêu cầu ông V1, bà T phải tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo

hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông V1, bà T thanh toán toàn bộ khoản vay.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông V1, bà T phải trả cho I tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 29/10/2017 là: 871.514.379đồng, trong đó nợ gốc là: 500.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là: 10.971.787đồng; nợ lãi quá hạn là: 360.542.592đồng. Ông V1 và bà T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 30/10/2017 đối với khoản nợ gốc 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) cho đến khi thanh toán xong theo mức thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 018CN297/13/KU1 ngày 31 tháng 10 năm 2013.

Trường hợp ông V1, bà T không trả khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng 276m² đất và các tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Phạm Văn V1 theo đúng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/10/2013. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông Phạm Văn V1, bà Đại Thị T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho I.

Bị đơn ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông, bà trình bày: Ông bà xác nhận về thời điểm ký hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản và quá trình thực hiện hợp đồng như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Việc vay tiền và thế chấp tài sản của ông bà các con ông bà đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông V1, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của I. Tuy nhiên, do hiện nay kinh tế gia đình khó khăn nên không có khả năng trả nợ như cam kết. I yêu cầu ông bà trả toàn bộ nợ tiền gốc và tiền lãi như trên ông bà nhất trí nhưng ông bà xin được khất nợ trả dần và đề nghị I xem xét miễn cho toàn bộ khoản tiền lãi.

Về tài sản thế chấp: Đây là chỗ ở duy nhất của gia đình ông bà, trên đất có 01 nhà gỗ 03 gian do ông cha xây dựng đã qua nhiều lần sửa chữa, lần sửa chữa cuối cùng vào năm 1938 và các tài sản do công sức của vợ chồng anh T1, chị Q1 và chị V2 tạo dựng lên gồm: 01 nhà cấp bốn lợp proximang, 01 phòng chứa đồ lợp proximang làm năm 2006; lán lợp tôn làm năm 2010 các công trình này do vợ chồng anh T1, chị Q1 làm. Một nhà ngang, bếp, nhà vệ sinh, sân gạch do vợ chồng ông bà; chị V2 và vợ chồng anh T1, chị Q1 làm năm 2006 và 01 cây trứng gà do vợ chồng ông bà trồng. Ngoài ra, ông V1 hiện là trưởng của một chi họ Phạm, nguồn gốc đất ông bà đang ở là do tổ tiên của ông V1 để lại, ông bà không có giấy tờ chứng minh đây có phải là đất của dòng họ hay không nhưng hàng năm việc giỗ tết của chi đều làm ở đây nên ông bà mong I xem xét không xử lý tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Phạm Minh T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án anh trình bày: Anh thừa nhận có biết việc vay tiền của bố mẹ anh đối với I chi nhánh Vĩnh Phúc, vì đây thực chất là khoản tiền bố mẹ anh đứng ra vay cho vợ chồng anh để làm ăn kinh doanh đồ gỗ. Nay I khởi kiện bố mẹ anh, anh có ý kiến đề nghị I xem xét theo đề nghị của bố mẹ anh là đồng ý cho trả tiền gốc; xin miễn toàn bộ tiền lãi.

Về tài sản thế chấp: Ngày 21 tháng 7 năm 2017 anh có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 297/13/HĐTC-I018/BĐ ngày 31 tháng 10 năm 2013 ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T vô hiệu. Buộc I phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Anh thừa nhận nguồn gốc đất là của ông cha để lại cho bố anh. Tuy nhiên, trên đất thế chấp có các tài sản do vợ chồng anh tạo dựng và có công sức đóng góp là: 01 nhà cấp bốn lợp proximang, 01 phòng chứa đồ lợp proximang làm năm 2006; lán lợp tôn làm năm 2010 các công trình này do vợ chồng anh làm. Một nhà ngang, bếp, nhà vệ sinh, sân gạch do vợ chồng anh; bố mẹ anh và chị gái anh làm năm 2006 và 01 cây trứng gà do bố mẹ anh trồng. Khi bố mẹ anh vay tiền và thế chấp tài sản nhưng I không lấy chữ ký của anh, vợ anh và chị gái anh là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

Chị Nguyễn Thị Q1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị trình bày: Chị thừa nhận toàn bộ lời trình bày của anh T1 chồng chị là đúng. Nay I khởi kiện đòi tiền bố mẹ chồng chị và anh T1 chồng chị có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 297/13/HĐTC-I018/BĐ ngày 31 tháng 10 năm 2013 ký giữa I với bố mẹ chồng chị vô hiệu. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Phạm Thị V2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị trình bày: Chị thừa nhận có biết việc bố mẹ chị vay tiền của I và để đảm bảo cho khoản tiền vay bố mẹ chị có thể chấp mảnh đất đang ở và tài sản trên đất. Chị thừa nhận nguồn gốc đất là của ông cha để lại cho bố chị, còn tài sản trên đất là 01 nhà ngang; bếp, nhà vệ sinh, sân gạch gia đình chị làm năm 2006 có công sức đóng góp của chị; bố mẹ chị và vợ chồng anh T1, chị Q1 để tạo dựng lên các tài sản này. 01 nhà cấp bốn lợp proximang, 01 phòng chứa đồ lợp proximang làm năm 2006; lán lợp tôn làm năm 2010 các công trình này do vợ chồng anh T1, chị Q1 tự bỏ tiền ra làm; 01 ngôi nhà gỗ 03 gian là của các cụ để lại cho bố mẹ chị. Nay I khởi kiện đòi tiền bố mẹ chị và đề nghị xử lý tài sản thế chấp, chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm Văn T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án anh trình bày: Anh thừa nhận có biết việc bố mẹ anh vay tiền của I và có thể chấp đất và tài sản trên đất. Nay I khởi kiện đòi tiền bố mẹ anh, vợ chồng anh chị không liên quan nên không có ý kiến. Từ khi anh kết hôn vào năm 2009, vợ chồng anh không ở cùng với bố mẹ mà thuê nhà ra làm ăn kinh doanh chỗ khác. Anh thừa nhận nguồn gốc đất là của cha ông để lại cho bố anh và vợ chồng anh không có công sức đóng góp gì tạo dựng tài sản trên đất. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố

tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Phạm Minh T1 do anh T1 vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do và đề nghị giải quyết về phần án phí theo quy định của pháp luật.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trường hợp anh Phạm Minh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh T1 đều vắng mặt không có lý do nên được coi là từ bỏ đối với yêu cầu độc lập của anh. Tòa án căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của anh T1.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ngân hàng Thương mại cổ phần Q (I) là doanh nghiệp hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, được thực hiện các hoạt động tín dụng (Cho vay; kinh doanh ngoại tệ...) theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngày 31/10/2013 giữa I và ông Phạm Văn V1, bà Đại Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số: 018CN297/13/HĐTD/13; Khế ước nhận nợ số: 018CN297/13/KU1 và phụ lục hợp đồng tín dụng số: 018CN297/PLHĐTD/13, về việc I cho ông V1, bà T vay số tiền gốc là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích lợi nhuận (Vay bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh đồ mộc dân dụng). Do ông V1, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với I nên I khởi kiện yêu cầu ông V1, bà T trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ngày 31/10/2013. Vì vậy, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng này là tranh chấp kinh doanh, thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật giải quyết trong vụ án: Quan hệ vay tài sản giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bị đơn ông Phạm Văn V1, bà Đại Thị T phát sinh trong lĩnh vực hoạt động tín dụng của I từ năm 2013. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến ngày 27/02/2017 I khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, pháp luật được áp dụng để giải quyết trong vụ án là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của I đối với bị đơn là ông Phạm Văn V1, bà Đại Thị T thấy rằng: Giữa I và ông V1, bà T có thỏa thuận ký với nhau hợp đồng tín dụng số: 018CN297/13/HĐTD/13; Khế ước nhận nợ số: 018CN297/13/KU1 và phụ lục hợp đồng tín dụng số: 018CN297/PLHĐTD/13, theo đó I cho bị đơn vay số tiền gốc là 500.000.000đồng. Bị đơn không thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho I theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến hết ngày 29/10/2017 bị đơn còn nợ của I tổng số

tiền là: 871.514.379 đồng trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 10.971.789 đồng, tiền lãi quá hạn là 360.542.592 đồng. Tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cho nên việc khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền gốc và lãi tổng cộng là 871.514.379 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Việc bị đơn ông V1, bà T xin khất trả dần số tiền gốc và xin được miễn tiền lãi nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông V1, bà T.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 276m² đất và các tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Phạm Văn V1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 487827, do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp ngày 20/01/1991, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 1; địa chỉ thửa đất: Xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc). Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 287,5m² tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,5m² có ranh giới theo hình 1,2,3,4,5,6 cụ thể như sau: 1-2 = 13,08m; 2-3 = 6,38m; 3-4 = 5,42m; 4-5 = 8,73m; 5-6 = 18,60m; 6-1 = 15,70m (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo), toàn bộ đất của ông V1 đã được phân định ranh giới giữa các hộ liền kề bằng tường nhà, tường bao loan, địa phương xác nhận không có lấn chiếm hay tranh chấp gì và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ 03 gian diện tích 55m² do cha ông để lại cho ông V1 đã được sửa chữa nhiều lần, lần sửa cuối cùng vào năm 1938; 01 nhà cấp bốn lợp proximang diện tích 32m², 01 phòng chứa đồ lợp proximang diện tích 20m² làm năm 2006; lán lợp tôn diện tích 100m² làm năm 2010 các công trình này do vợ chồng anh T1, chị Q1 làm. Một nhà ngang diện tích 24m², bếp, nhà vệ sinh, sân gạch do vợ chồng ông V1, bà T, chị V2 và vợ chồng anh T1, chị Q1 làm năm 2006 và 01 cây trứng gà đường kính 20cm, cao 5m vợ chồng ông V1, bà T trồng.

Về nguồn gốc đất: Qua xác minh tại địa phương thể hiện do bố mẹ ông V1 để lại cho ông V1. Bố mẹ ông V1 là cụ Phạm Văn H1 và cụ Đại Thị N1 chết từ những năm 1980, thời điểm chết trên 30 năm. Cụ H1 và cụ N1 có 05 người con là ông V1; ông Q2; bà H1; bà H2 và bà H3. Từ khi cụ H1, cụ N1 chết cho đến khi ông V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay không có ai có ý kiến gì về việc chia thừa kế tài sản của bố mẹ để lại. Trước năm 1991 đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1990 theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phú và Ủy ban nhân dân huyện N (Nay là huyện Y), Ủy ban nhân dân xã M (Nay là thị trấn Y) đã tiến hành đo đạc diện tích đất thổ cư của các hộ trong địa bàn và làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn V1 là công khai, theo đề án cấp điểm của huyện N (Cũ). Khi làm thủ tục cấp giấy ông V1 không có ý kiến gì về nguồn gốc đất là của dòng họ Phạm mà chỉ khai là của cha ông để lại cho ông, đất của ông V1 có phải là đất của dòng họ hay không địa phương không

nắm được. Ông V1, bà T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện thửa đất trên là đất của dòng họ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông V1 có 06 người gồm vợ chồng ông V1, bà T và 04 người con là Phạm Thị V2; Phạm Thị A; Phạm Minh T1 và Phạm Văn T2. Tuy nhiên, ông V1, bà T và các con đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cha ông để lại cho ông V1. Ngoài ra, ông V1, bà T còn trình bày đây là chỗ ở duy nhất của gia đình ông bà, trên đất có các tài sản do vợ chồng anh T1, chị Q1 tạo dựng lên và có các tài sản có công sức đóng góp của vợ chồng ông, vợ chồng anh T1 và chị V2. Ông bà mong I xem xét không xử lý tài sản thế chấp.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 297/13/HĐTC – I018/BĐ ngày 31/10/2013 thấy rằng: Hợp đồng được đăng ký thế chấp ngày 31/10/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc, chi nhánh Y) là có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành theo quy định tại các Điều 342, 343, 344, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013. Mặc dù trong hợp đồng thế chấp giữa I và bị đơn ông V1, bà T, phía I không tiến hành thẩm định giá để xác định giá trị cũng như xác định các tài sản cụ thể có trên đất tại thời điểm thế chấp và không cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có công sức đóng góp và là chủ sở hữu của các tài sản trên đất ký vào hợp đồng thế chấp nhưng vợ chồng anh T1, chị Q1 và chị V2 đều biết việc ông V1, bà T vay tiền và ký hợp đồng thế chấp tài sản nhưng không ai có ý kiến gì. Qua xác minh; xem xét thẩm định đất tại chỗ cùng lời trình bày của ông V1, bà T, anh T1, chị Q1 và chị V2 đều thể hiện trên đất có các tài sản cụ thể như sau: 01 ngôi nhà gỗ 03 gian diện tích 55m² do cha ông để lại cho ông V1, lần sửa chữa gần đây nhất vào năm 1938; 01 nhà cấp bốn lợp proximang diện tích 32m², 01 phòng chứa đồ lợp proximang diện tích 20m² làm năm 2006, lán lợp tôn diện tích 100m² làm năm 2010 các công trình này do vợ chồng anh T1, chị Q1 làm. Một nhà ngang diện tích 24m², bếp, nhà vệ sinh, sân gạch do vợ chồng ông V1, bà T; chị V2; vợ chồng anh T1, chị Q1 làm năm 2006 và 01 cây trứng gà đường kính 20cm, cao 5m vợ chồng ông V1, bà T trồng, toàn bộ tài sản trên đất đều có trước thời điểm thế chấp. Nếu bị đơn ông V1, bà T không trả được nợ cho I thì tài sản thế chấp đứng tên ông V1 sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho I theo quy định tại các điều khoản của hợp đồng thế chấp tài sản và quyền lợi của anh T1, chị Q1, chị V2 trong mối quan hệ với ông V1, bà T là chủ sở hữu và là người có công sức tạo dựng lên tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng đất theo đúng thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 hợp đồng thế chấp số: 297/13/HĐTC-I018/BĐ ngày 31/10/2013 thì “Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Như vậy, giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã có thỏa thuận về việc xử lý đối với các tài sản trên đất. Tuy vợ chồng anh T1, chị Q1 cùng chị V2 là chủ sở hữu và là người có công sức đóng góp tạo dựng lên tài sản trên đất không có thỏa thuận với chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn V1 nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng

đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Điều này có nghĩa là khi tài sản gắn liền với đất được chuyển giao thì những người có tài sản trên đất sẽ được nhận tiền bán tài sản trên đất khi bị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho I thì ông V1, bà T vẫn phải trả cho I tiền gốc và tiền lãi, tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho đến khi trả hết nợ cho I theo hợp đồng tín dụng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc về giải quyết vụ án là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Phạm Văn V1, bà Đại Thị T có giấy chứng nhận hộ cận nghèo đa chiều năm 2017, được Chủ tịch ủy ban nhân dân thị trấn Y chứng nhận. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, ông V1 và bà T thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại. Buộc anh T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của mình bị Tòa án đình chỉ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 290, 355, 471, 474, 715, 720 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

1. Đình chỉ xét xử đối với đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh T1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 297/13/HĐTC – I18/BD ngày 31/10/2013 vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền gốc, tiền lãi và tiền lãi quá hạn tính từ ngày 20/03/2014 đến hết ngày 29/10/2017 là 871.514.379đồng (Tám trăm bảy mươi một triệu năm trăm mười bốn nghìn ba trăm bảy chín đồng) trong đó tiền gốc là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 10.971.789đồng (Mười triệu chín trăm bảy mươi một nghìn bảy trăm tám chín đồng), tiền lãi quá hạn là 360.542.592đồng (Ba trăm sáu mươi triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm chín hai đồng). Ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi

kể từ ngày 30/10/2017 đối với khoản nợ gốc 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) cho đến khi thanh toán xong theo mức thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 018CN297/13/KU1 ngày 31 tháng 10 năm 2013.

Trong trường hợp ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T không thanh toán được số tiền 871.514.379đồng (Tám trăm bảy mươi một triệu năm trăm mười bốn nghìn ba trăm bảy chín đồng) và lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 297/13/HĐTC – I018/BĐ ngày 31 tháng 10 năm 2013 đã ký kết giữa I với ông V1, bà T sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, cụ thể là: 01 quyền sử dụng 276m² đất và các tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Phạm Văn V1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 487827, do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp ngày 20/01/1991, tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 1; địa chỉ thửa đất: Xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là Khu X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc). Diện tích đất đo đạc thực tế là 287,5m² có ranh giới theo hình 1,2,3,4,5,6 cụ thể như sau: 1-2 = 13,08m; 2-3 = 6,38m; 3-4 = 5,42m; 4-5 = 8,73m; 5-6 = 18,60m; 6-1 = 15,70m và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ 03 gian diện tích 55m²; 01 nhà cấp bốn lợp proximang diện tích 32m²; 01 nhà ngang diện tích 24m²; 01 phòng chứa đồ lợp proximang diện tích 20m²; bếp, nhà vệ sinh, sân gạch; lán lợp tôn diện tích 100m² và 01 cây trứng gà đường kính 20cm, cao 5m. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Trong trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T bị xử lý để thu hồi nợ thì các tài sản gắn liền trên đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, các chủ sở hữu tài sản trên đất sẽ được nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ trả toàn bộ khoản nợ thì ông V1, bà T sẽ bị xử lý các tài sản khác để thu hồi nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu và đã chi phí xong toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

4. Về án phí sơ thẩm: Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0001720 ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại cho ông Phạm Văn V1 và bà Đại Thị T.

Buộc anh Phạm Minh T1 phải chịu án phí là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0001801 ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Văn phòng.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trang Nhung