

Bản án số: 13/2018/DS-ST;
Ngày 23/8/2018.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Đào Thị Xê.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Thành – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2018/TLST- DSST ngày 14/6/2018, về: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐST-DS ngày 06/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2018/QĐHPT ngày 17/8/2018, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP KT VN.

Địa chỉ: 191 BT, phường LĐH, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: 1. Ông Nguyễn Công Hiếu - Cán bộ xử lý nợ. *Vắng mặt.*

2. Ông Nguyễn Tiến Dũng - Cán bộ xử lý nợ. *Có mặt.*

(Giấy uỷ quyền số 514/2018/UQ-TCB ngày 31/5/2018 của Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng TMCP KTVN).

* **Bi đơn:** 1. Ông NPI, sinh năm 1973; *Có mặt.*

2. Bà NTD, sinh năm 1979; *Có mặt*

Đều trú tại: Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà TTB, sinh năm 1936, *Vắng mặt.*
2. Anh TPC, sinh năm 1999, *Vắng mặt.*
3. Anh NPH, sinh năm 2004, *Vắng mặt.*

Đều trú tại: Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà, Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP KTVN trình bày:***

Ông NPI và bà NTD vay vốn của Ngân hàng TMCP KTVN (sau đây gọi là Ngân hàng KT) theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011 cùng khế ước nhận nợ là 1.700.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*) mục đích vay tiêu dùng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của mình tại Ngân hàng KT, ông Ích và bà Dung đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng; lâu dài, tại địa chỉ: Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1511.2011/HĐTC ngày 10/8/2011 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đính chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ích và bà Dung đã không thực hiện trả nợ theo cam kết. Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu ông NPI và bà NTD trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng ông Ích và bà Dung đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng. Ngân hàng KT đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng theo đúng quy định.

Nay Ngân hàng KT khởi kiện yêu cầu ông NPI và bà NTD phải trả cho Ngân hàng KT tính đến ngày 23/8/2018 tổng số tiền là **3.222.728.470 đồng** (*Ba tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng*), bao gồm: 1.596.105.000đ (*Một tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu, một trăm linh năm nghìn đồng*) tiền gốc và lãi trong hạn là 1.149.853.404đ (*Một*

tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm linh bốn đồng) và lãi quá hạn: 476.770.066đ (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

Nếu ông Ích và bà Dung không trả được nợ thì phải chịu lãi theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

Trong trường hợp ông NPI và bà NTD không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng KT đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng; lâu dài, tại địa chỉ: Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

Đại diện Ngân hàng KT có đề nghị rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi phạt là 899.198.644.000đ (Tám trăm chín mươi chín triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng) và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 34.000.000đ (Ba mươi tư triệu đồng).

***Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông NPI và bà NTD trình bày.**

Năm 2011 vợ chồng ông, bà có vay của Ngân hàng KT số tiền là 1.700.000.000đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng), mục đích vay mua bất động sản, trong quá trình làm ăn có gặp khó khăn và đã không trả được nợ cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký. Nay gia đình xin phía Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình được trả nợ dần và xin toàn bộ lãi và cho gia đình, xin nhất hai năm sẽ trả Ngân hàng toàn bộ số gốc. Đến nay gia đình ông, bà vẫn giữ nguyên tài sản để đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4 m² địa chỉ: Xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà TTB trình bày:**

Vợ chồng ông NPI và bà NTD vay vốn của Ngân hàng bà không biết và không chịu trách nhiệm. Bà có sang tên quyền sử dụng đất cho hộ ông NPI còn việc ông NPI đính chính từ hộ ông NPI thành ông NPI bà không biết và cũng không ký. Nay bà đề nghị Tòa án án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh NPH trình bày:**

Anh là con của ông NPI và bà NTD nay anh đang đi học nên việc bố mẹ anh vay vốn của Ngân hàng anh không chịu trách nhiệm. Anh không có yêu cầu hoặc đề nghị gì và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh TPC đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc và cũng không cung cấp lời khai nên không có quan điểm về vụ kiện.***

****Tại Biên bản xác minh ngày 12/7/2018, Ủy ban nhân dân xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cung cấp:***

Hộ khẩu của gia đình bà TTB tại Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội gồm có các thành viên:

- Bà TTB, sinh năm 1936;
- Anh NPI, sinh năm 1973;
- Chị NTD, sinh năm 1979;
- Anh TPC, sinh năm 1999;
- Anh NPH, sinh ngày 24/3/2004;

Đều có HKTT và đang sinh sống tại: Thôn CT, xã DL, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

****Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có quan điểm:***

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Tòa án và các đương sự:

Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị cần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng KT về buộc ông NPI và bà NTD phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký và số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Do chưa làm rõ việc bà TTB cho rằng bà không biết và không ký các thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông NPI sang ông NPI nên VKS chưa có đủ cơ sở vững chắc trong việc xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

- Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP KTVN với ông NPI và bà NTD là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng, bị đơn là ông NPI và bà NTD có Hộ khẩu thường trú tại xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà TTB, anh TPC và anh NPH đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[2.1]. Ngày 10/8/2011, ông NPI và bà NTD ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY với Ngân hàng KT với nội dung: Số tiền vay: 1.700.000.000 đồng; mục đích vay: Mua bất động sản, thời hạn vay: 180 tháng kể từ giải ngân vốn vay đầu tiên. Ngân hàng KT đã giải ngân cho ông Ích, bà Dung số tiền vay là 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*).

- Về nội dung, hình thức: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY, ngày 10/8/2011 được ký kết giữa Ngân hàng KT và ông NPI, bà NTD trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHHH ngày 31/12/2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước. Do vậy, Hợp đồng tín dụng nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông NPI, bà NTD không thực hiện việc trả nợ theo cam kết, nhiều lần Ngân hàng thông báo yêu cầu ông Ích, bà Dung trả nợ nhưng ông Ích, bà Dung không thực hiện. Do đó ông Ích, bà Dung là bên có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật. Theo thỏa thuận tại mục 5.2, Điều 5 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011, khi ông Ích, chị Thủy chậm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi thì phải thanh

toán toán lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có tranh chấp về các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký như: Tiền gốc, tiền lãi, biện pháp bảo đảm,...vv.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP KTVN, buộc ông NPI và bà NTD phải trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011 (tính đến ngày 23/8/2018) tính đến ngày 23/8/2018 tổng số tiền là **3.222.728.470 đồng** (*Ba tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng*), bao gồm: 1.596.105.000đ (*Một tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu, một trăm linh năm nghìn đồng*) tiền gốc và lãi trong hạn là 1.149.853.404đ (*Một tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm linh bốn đồng*) và lãi quá hạn: 476.770.066đ (*Bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng*) là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu của Ngân hàng TMCP KTVN buộc ông Ích, bà Dung phải chịu khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011 kể từ ngày 24/8/2018 cho đến thanh toán xong số nợ gốc cho ngân hàng.

Xét yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Do đó cần buộc ông Ích, bà Dung tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011 kể từ ngày 24/8/2018 cho đến thanh toán xong số nợ gốc cho ngân hàng.

[2.4]. Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng KT và ông NPI đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², tại địa chỉ: Xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1511.2011/HĐTC ngày 10/8/2011 tại văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ

số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đính chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003, Điều 342, Điều 343, Điều 344 và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên là có hiệu lực thi hành. Yêu cầu của Ngân hàng KT đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Ích, bà Dung không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.5]. Về yêu cầu của ông NPI và bà NTD đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông, bà được trả nợ dần và Ngân hàng miễn toàn bộ các khoản lãi cho ông, bà, tuy nhiên Ngân hàng không chấp nhận, đồng thời đây không phải là một thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông NPI và bà NTD.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2018, bà TTB cho rằng: Quá trình đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông NPI sang tên ông NPI bà không biết và không ký.

[3.1]. Xét thấy: Tại Thông báo thụ lý vụ án số 53/2018/TB-TLVA ngày 14/6/2018, Thông báo tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 53.1 ngày 18/6/2018, Thông báo tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 53.2 ngày 22/6/2018 đều thể hiện rõ nội dung: Trong trường hợp ông NPI và bà NTD không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng KT thì Ngân hàng đề nghị được kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², tại Xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đính chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010 để thu hồi nợ. Bà Bé là người đang sinh sống và có hộ khẩu thường trú tại Thửa đất nêu trên, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để thực hiện quyền yêu cầu của mình nhưng bà Bé không thực hiện. Đồng thời bà Bé cũng không tham gia 02 phiên họp tiếp cận, công khai chứng

cứ và hòa giải do Tòa án tổ chức. Do đó, bà Bé không còn quyền đưa ra yêu cầu độc lập của mình theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: “1. ...

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”.

[3.2]. Sau khi có ý kiến của bà Bé, Tòa án đã ra Thông báo cung cấp chứng cứ số 01 ngày 13/7/2018 yêu cầu bà Bé cung cấp quan điểm, yêu cầu cụ thể cũng như tài liệu, chứng cứ về việc bà cho rằng Quá trình đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông NPI sang tên ông NPI bà không biết, không ký. Tuy nhiên dù đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo này, bà Bé cũng không có ý kiến, yêu cầu cụ thể và cũng không nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Như vậy, bà Bé đã nhiều lần không hợp tác với Tòa án, không sử dụng các quyền pháp luật cho phép để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình với giả thiết nếu bị xâm hại theo quy định tại Khoản 5, Điều 70; Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3]. Tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án như sau: “1. Những tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh: a) ..b)c) Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp; trường hợp có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính”. Cho đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đính chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010 không bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc đính chính, do đó vẫn có hiệu lực pháp luật và là một chứng thư pháp lý, là chứng cứ không phải chứng minh trong vụ án.

[3.4]. Mặt khác, quá trình đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông NPI sang ông NPI cho đến nay, sau khi biết được việc đính chính, bà TTB cũng không có đơn yêu cầu hoặc khiếu nại về việc bà không biết, không ký tên vào hồ sơ đính chính.

[3.5]. Do đó, trong trường hợp giả thiết quyền và lợi ích hợp pháp của bà TTB bị xâm hại do việc đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông NPI thì bà Bé có quyền khởi kiện ở một vụ án dân sự khác nếu có đủ điều kiện khởi kiện. Trong vụ án này, Ngân hàng KT khi nhận thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², tại Xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đình chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010 là người thứ 3 ngay tình và được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1...

2. Trường hợp giao dịch dân sự 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”.

[4]. Tại phiên tòa, Đại diện Ngân hàng KT có đề nghị rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi phạt là 899.198.644 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*) và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 34.000.000đ (*Ba mươi tư triệu đồng*), xét sự tự nguyện của Ngân hàng không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Quan điểm của VKS nhân dân huyện Hoài Đức đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện về nội dung hợp đồng tín dụng của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí: Ông NPI và bà NTD phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2011;

Căn cứ vào các Điều 319, 342, 343, 344, 347, 637, 715, 716, 717, 719 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KTVN đối với ông NPI và bà NTD về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông NPI và bà NTD trả cho Ngân hàng TMCP KTVN số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011, tính đến ngày 23/8/2018 tổng số tiền là **3.222.728.470 đồng** (Ba tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng), bao gồm: **1.596.105.000đ** (Một tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu, một trăm linh năm nghìn đồng) tiền gốc và lãi trong hạn là **1.149.853.404đ** (Một tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm linh bốn đồng) và lãi quá hạn: **476.770.066đ** (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 24/8/2018 cho đến khi thanh toán hết số nợ gốc cho Ngân hàng TMCP KTVN, ông NPI và bà NTD phải tiếp tục chịu khoản lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số dụng trung, dài hạn số: 49351/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 10/8/2011.

3. Trong trường hợp ông NPI và bà NTD không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP KTVN được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, diện tích 202,4m², tại địa chỉ: Xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1511.2011/HĐTC ngày 10/8/2011 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 636137, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00680QSDĐ/số173/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/3/2002 cho hộ ông NPI, đã đính chính từ Hộ ông NPI sang ông NPI ngày 31/12/2010 theo xác nhận của Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông NPI và bà NTD vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP KTVN cho đến khi khoản nợ được tất toán.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP KTVN về số tiền lãi phạt là 899.198.644 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*) và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 34.000.000đ (*Ba mươi tư triệu đồng*).

7. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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 thỏa thuận 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 điều 30 Luật thi hành án.

8. Về án phí:

- Ông NPI và bà NTD phải chịu 96.454.000 đồng (*Chín mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi tư nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TMCP KTVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 55.800.000đ (*Năm mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0008119 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

9. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDTP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- VKSND. huyện Hoài Đức;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thanh Hải

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

