TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠCH THẤT** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22 /2020/DS-ST
Ngày: 25/9/2020;
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Quyết;

Ông Đặng Văn Tần;

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Hồng Công – Kiểm sát viên;

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 36/2020/TLST- DS, ngày 24 tháng 3 năm 2020; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB);**

Địa chỉ: Tầng 1(tầng trệt), tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Thắng, sinh năm 1996 – CB Ngân hàng VIB; có mặt; Giấy ủy quyền số 88188 ngày 14/4/2020;

*Bị đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1970; vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972; vắng mặt;

Địa chỉ: Đội 7, xã T huyện T, thành phố H;

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

1. Ông Tạ Đức Nh, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: Thôn B, N, thị trấn Q, huyện Q, Thành phố H; vắng mặt;

2. Phòng công chứng số 8 – Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Đường La Thành, phường Phú Thịnh, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Văn T – Trưởng Phòng Công chứng, vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày*:**

Năm 2011 ôngng Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – CN Nguyễn Huệ (sau đây gọi tắt là VIB) theo Hợp đồng tín dụng số: 021/HĐTD1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 với những nội dung cơ bản như sau: Số tiền vay: 3.900.000.000 đồng (bằng chứ: Ba tỷ chín trăm triệu đồng); Số tiền VIB giải ngân: 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011.

+ Theo Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011, VIB giải ngân là: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) có nội dung: Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 20/07/2011; Lãi suất vay: 22,3%, điều chỉnh 03 tháng/01 lần theo từng khế ước nhận nợ bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng của VIB + biên độ lãi suất 4,3%/năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất và cách thức xác định lãi suất tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật; Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng nhà và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình tại xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội; Hình thức giải ngân: tiền mặt; Phương thức trả nợ:Trả nợ gốc: nợ gốc được trả đều vào ngày 05 hàng tháng, số tiền là 33.000.000 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20/07/2016, số tiền là 53.000.000 đồng.Trả nợ lãi: từ 01 đến 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 tháng khách hàng không trả hết số nợ lãi thì VIB sẽ điều chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ lãi quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của VIB tại thời điểm chuyển sang nợ quá hạn. Ngày trả nợ gốc, lãi đầu tiên: 05/09/2011, ngày trả nợ gốc, lãi cuối cùng: 20/07/2016.

+ Theo Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011 với số tiền VIB giải ngân là: 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) có nội dung: Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 20/07/2011; Lãi suất vay: 22,3%, điều chỉnh 03 tháng/01 lần theo từng khế ước nhận nợ bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng của VIB + biên độ lãi suất 4,3%/năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất và cách thức xác định lãi suất tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng nhà và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình tại xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Hình thức giải ngân: tiền mặt. Phương thức trả nợ: Nợ gốc được trả đều vào ngày 05 hàng tháng, số tiền là 31.500.000 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20/07/2016, số tiền là 41.500.000 đồng.Trả nợ lãi: từ 01 đến 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 tháng khách hàng không trả hết số nợ lãi thì VIB sẽ điều chuyển toàn bộ số

nợ gốc còn lại sang nợ lãi quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của VIB tại thời điểm chuyển sang nợ quá hạn.Ngày trả nợ gốc, lãi đầu tiên: 05/09/2011, ngày trả nợ gốc, lãi cuối cùng: 20/07/2016.

Tài sản bảo đảm:

+Tài sản 1: Quyền sử dụng183m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số: 107, tờ bản đồ số: 11, tại địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 486547, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00506/QSDĐ/834/TTr-TNMT do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/07/2011 cho ông Bùi Văn M. Tài sản này được ông Bùi Văn M thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

+Tài sản 2: Quyền sử dụng 856 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số: 103, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 466162, số vào sổ cấp GCN: 00354 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/01/2011 cho ông Bùi Văn M. Tài sản này được ông Bùi Văn M thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB dẫn tới khoản vay trở thành nợ quá hạn từ ngày 05/12/2011.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D thực hiện nghĩa vụ trả nợ như sau:

1.Buộc ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D trả Ngân hàng TMCP Quốc tế với tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, tạm tính đến hết ngày 24/9/2020 là **15.125.556.631 đồng** (Mười năm tỷ một trăm hai mươi năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi mốt đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.706.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.940.350.374 đồng; lãi quá hạn: 9.478.706.252 đồng;

2. Buộc ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Quý Tòa tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế được quyền tự phát mại hoặc yêu cầu cơ quan thi hành

án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản mà ông M, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế.

4. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 344/2011/HĐCN ngày 25/01/2011 tại Phòng công chứng số 8 – TP. Hà Nội giữa ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D với ông Tạ Đức Nh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, tại dịa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; .

5. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐTC ngày 19/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐTC ngày 19/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội ký kết giữa ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D với ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam có hiệu lực.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Năm 2011, vợ chồng bà có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng VIB; số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 3.900.000.000 đồng (bằng chữ: Ba tỷ chín trăm triệu đồng) và vợ chồng bà có thế chấp cho Ngân hàng 02 khối tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà. Tải sản chúng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 183m^2; địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 486547, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00506/QSDĐ/834/TTr-TNMT do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 07/07/2011 cho ông Bùi Văn M.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2; địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 466162, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00354 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 12/01/2011 cho ông Bùi Văn M.

Về nội dung của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Nay bà thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền là: 14.755.506.664 đồng (Mười bốn tỉ, bảy trăm năm mươi năm triệu, năm trăm linh sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bốn đồng) ; trong đó: Nợ gốc: 3.706.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.686.583.886 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.362.422.778 đồng tính đến ngày 05/08/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký nên nay về số tiền gốc và tiền lãi Ngân hàng yêu cầu bà không có ý kiến gì. Nếu trong trường hợp vợ chồng bà không trả được nợ thì bà đồng ý trả lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; : Năm 2011, vợ chồng bà có ay tiền của ông Tạ Đức Nh nên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nh mục đích để đảm bảo việc trả nợ. Sau đó, vợ chồng bà đã trả hết nợ cho ông Nh nên ông Nh đã trả lại vợ chồng bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng hai bên chưa làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng đó, nay bà cũng đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và ông Tạ Đức Nh.

Tại Bản tự khai ngày 25/8/2020 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Đức Nh trình bày:

Năm 2011, ông có cho vợ chồng ông Bùi Văn M, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972 đều trú tại Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; vay tiền. Để bảo đảm cho việc trả nợ của ông M, bà D với ông, ngày 25/01/2011 tại Phòng công chứng số 8 – Thành phố Hà Nội hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466162, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00354 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 12/01/2011 cho hộ ông Bùi Văn M. Sau đó, vợ chồng ông M, bà D đã thanh toán xong khoản nợ ông và ông đã trả lại ông M, bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất (trước ngày ông M, bà D sử dụng tài sản này thế chấp cho ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam). Tuy nhiên, hai bên vẫn chưa thực hiện thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Hiện tại, ông không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất nói trên.

Ngân hàng hoặc ông M, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2; địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB466162, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00354 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 12/01/2011 cho ông Bùi Văn thì ông đồng ý và không thắc mắc gì.

***Đại diện Phòng công chứng số 8 – Thành phố Hà Nội có quan điểm trình bày*:**

Ngày 24/01/2011, Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội có ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 344/HĐCC, quyển số 01 do công chứng viên Hà Đăng Tiến công chứng viên Phòng công chứng số 8, TP. Hà Nội thực hiện giữa:

Bên chuyển nhượng: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1970 và vợ là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972, Địa chỉ cư trú: Xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Bên nhận chuyển nhượng: Ông Tạ Đức Nh, sinh năm 1972, cư trú tại: Bảo Tháp, Ngôi Sài, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

Tài sản chuyển nhượng là Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2, địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự quy định của pháp luật.

Việc giao nhận tiền giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm, Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội không chứng kiến và làm chứng cho việc này do đó không biết số tiền chuyển nhượng thực tế của hai bên chuyển nhượng là bao nhiêu, có khớp với số tiền thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội hay không.

Các bên chuyển nhượng đến xuất trình các tài liệu liên quan đến nhân thân, tài sản chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 8 không biết và không thể biết mục đích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo để che dấu giao dịch vay mượn tiền giữa ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D với ông Tạ Đức Nh do các bên không cung cấp thông tin cho Phòng công chứng số 8. Nay Ngân hàng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 344/HĐCC, quyển số 01 ngày 24/01/2011; Phong công chứng số 8 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng:Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo tài liệu do Nguyên đơn cung cấp thì giữa Ngân hàng Xây Dựng với Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D có giao kết Hợp đồng tín dụng. Theo đó, Ngân hàng VIB có cho vợ chồng ông M, bà D vay số tiền gốc là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện Hợp đồng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông M, bà D trả nợ là có căn cứ.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông M, bà D và ông Tạ Đức Nh đều thừa nhận có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 344. Quyển số 01 TP/CC –

SCC/HĐGD ngày 24/01/2011 tại Phòng công chứng số 8 – Thành phố Hà Nội đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; nhằm mục đích bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ giữa ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D với ông Tạ Đức Nh. Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội không biết và không thể biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo. Hai bên ông M, bà D với ông Nh đều xác nhận: ông M, bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, ông Nh đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông M, bà D trước thời điểm vợ chồng ông M, bà D thực hiện việc thế chấp tài sản này cho ngân hàng VIB. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 344. Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/01/2011 tại Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; là giả tạo, yêu cầu hủy hợp đồng này của ngân hàng là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Theo các Hợp đồng thế chấp tài sản do Ngân hàng cung cấp thì ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của chính ông M, bà D; việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp M, bà D không trả nợ.

Áp dụng các Điều 299,319,323,463,466,468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng. Hiện ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D có địa chỉ tại xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Do vậy, quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn có địa chỉ tại huyện Thạch Thất. Căn cứ Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

Bị đơn Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2].*Về nội dung*: Ngân hàng thương mại TMCP Quốc tế Việt Nam yêu cầu ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D trả nợ số tiền tạm tính đến hết ngày **24/9/2020** (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) là:**15.125.556.631 đồng** (Mười năm tỷ một trăm hai mươi năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi mốt đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.706.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.940.350.374 đồng; lãi quá hạn: 9.478.706.252 đồng và lãi phát sinh. Yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D không trả nợ. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D với ông Tạ Đức Nh.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố.

[3] *Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Quá trình giải quyết vụ án ông Tạ Đức Nh là bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị D bên chuyển nhượng đều thừa nhận hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; nhằm mục đích để bảo đảm cho khoản vay của ông M, bà D với ông Nh và tại thời điểm ông M, bà D thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng VIB thì ông M, bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ông Nh nên ông Nh đã trả ông M, bà D toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất đã chuyển. Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội không biết và không thể biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo. Nay bà D và ông Nh đều xác nhận: ông M, bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, ông Nh đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông M, bà D trước thời điểm vợ chồng ông M, bà D thực hiện việc thế chấp tài sản này cho ngân hàng VIB, nay bà D và ông Nh cũng đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh và vợ chồng ông M, bà D. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 344. Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/01/2011 tại Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2; địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản giữa ông M, bà D và ông Nh. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng trên là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 129, Điều 136, Điều 410 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án không xem xét.

[3] *Về yêu cầu trả nợ gốc, lãi và lãi phát sinh:*

Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn là bà D thừa nhận giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D có quan hệ tín dụng.

Theo Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số: 021/HĐTD1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011; Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011. Ngân hàng đã cho ông M, bà D vay tổng số tiền là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng), nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật tổ các tổ chức tín dụng năm 2011. Do đó, Hợp đồng tín dụng có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của giữa các bên kể từ ngày ký và ngày bên vay nhận số tiền vay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông M, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không trả nợ gốc và lãi). Vì vậy, ngân hàng VIB khởi kiện yêu

cầu ông M, bà D trả nợ là có căn cứ, phù với quy định của pháp luật nên buộc ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D trả nợ số tiền gốc, lãi và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Theo bảng tính lãi do phía Nguyên đơn cung cấp, thì tính đến hết ngày 24/9/2020 ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D còn nợ ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tổng số tiền là: **15.125.556.631 đồng** (Mười năm tỷ một trăm hai mươi năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi mốt đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.706.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.940.350.374 đồng; lãi quá hạn: 9.478.706.252 đồng;

Buộc ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền trên là có căn cứ.

Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB kể từ ngày 25/9/2020 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số: 021/HĐTD1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011; Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011.

[4]Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

Theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 ký tại Văn phòng Công chứng Hà Đông,Thành phố Hà Nội thì ông M, bà D đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu của mình và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 183m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB486547, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00506/QSDĐ/834/TTr-TNMT do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 07/7/2011 cho ông Bùi Văn M.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB466162, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00354 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 12/01/2011 cho ông Bùi Văn M.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 ký sau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà D với ông Nh nhưng do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có

hiệu lực kể từ thời điểm ký kết nên Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2; địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; là không trái pháp luật.

Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 19/07/2011 ký tại Văn phòng Công chứng Hà Đông,Thành phố Hà Nội đều được ký trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận phù hợp Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm c, khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký kết và ngày đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận có thế chấp 02 tài sản cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông M, bà D với Ngân hàng VIB và không ai có ý kiến gì về các Hợp đồng thế chấp. Tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba đều có đầy đủ chủ chữ ký của bên thế chấp và bên nhận thế chấp, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội đồng thời bên thế chấp cũng đã làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất.

Như vậy, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông M, bà D với Ngân hàng VIB là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì khác; các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên thỏa thuận Ngân hàng VIB có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Nay ông M, bà D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng VIB yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5]. ***Về án phí***: ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D phải chịu 123.125.600 đồng án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[6]. ***Về quyền kháng cáo***: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 30, 35, 39, 95, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 290, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 715, 721; Điều 129, Điều 136, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Buộc ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số: 021/HĐTD1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011; Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011, tính đến ngày 24/9/2020 là:

- Nợ gốc: 3.706.500.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.940.350.374 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 9.478.706.252 đồng;
- Tổng nợ: 15.125.556.631 đồng;

Bằng chữ: Mười năm tỷ một trăm hai mươi năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi mốt đồng.

2.Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 344/HĐCC, quyển số 01 ngày 24/01/2011 do Phòng công chứng số 8, Thành phố Hà Nội lập giữa ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D với ông Tạ Đức Nh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 11, diện tích 856m^2;địa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; vô hiệu.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐTC ngày 19/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05TP/CC – SCC/HĐTC ngày 19/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội ký kết giữa ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Thị D với ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam có hiệu lực.

4.Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền tự phát mại hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

+Tài sản 1: Quyền sử dụng183m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số: 107, tờ bản đồ số: 11, tại địa chỉ: Đội 7, xã Tân Xã, huyện ThạchThất, 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 BB 486547, vào sổ cấp giấy chứng

nhận số: CH00506/QSDĐ/834/TTr-TNMT do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/07/2011 cho ông Bùi Văn M. Tài sản này được ông Bùi Văn M thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2344/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

+Tài sản 2: Quyền sử dụng 856 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số: 103, tờ bản đồ số 11, tại dịa chỉ: Đ 7, xã T, huyện T, thành phố H; . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 466162, số vào sổ cấp GCN: 00354 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/01/2011 cho ông Bùi Văn M. Tài sản này được ông Bùi Văn M thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2345/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện ngày 19/07/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông M, bà D còn phải chịu lãi khoản tiền lãi (tính từ ngày 25/9/2020) trên số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số: 021/HĐTD1-VIB058/11 ngày 20/07/2011 và Khế ước nhận nợ số 021/KUNN1-VIB058/11 ngày 20/07/2011; Khế ước nhận nợ số 021.2/KUNN1-VIB058/11 ngày 26/07/2011 cho đến khi trả hết nợ.

6. Về án phí: Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 123.125.600 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu một trăm hai mươi năm nghìn sáu trăm đồng) và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.;

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí là: 61.284.500 đồng (sáu mươi mốt triệu hai trăm tám mươi tư nghìn năm trăm đồng). Theo biên lai thu số AA/2016/0011521 ngày 06 tháng 7 năm 2020 và biên lai thu số AB/2014/07197 ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

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.

7. ***Về quyền kháng cáo***:

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIEN TÒA**