

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 07/2021/DSST

Ngày: 18-01-2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thiên Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Trung

Bà Nguyễn Thị Hồng Ninh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Ông Lưu Văn A - Kiểm sát viên.

Ngày 14 và 18 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2014/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2014 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2020/QĐXX-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2020/QĐST-HPT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X (Sau đây viết tắt là Ngân hàng X). Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, văn phòng số + 16 tòa nhà V, số L, phường B, quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Quyết, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn X, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP X – C3 nhánh T, địa chỉ C3 nhánh: Tầng 1&5 Tòa nhà Hòa Phát, số 257 Giải Phóng, phường P Mai, quận Đống Đa, Hà Nội (Giấy ủy quyền số 295/2018/EI/UQ-TGĐ ngày 28/12/2018). Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1983, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch T – C3 nhánh X T, địa chỉ liên hệ:, phường T, quận O, Hà Nội (Giấy ủy quyền số 05/2019/EIBTĐ/UQ ngày 22/10/2019). “*Ông Cần có mặt*”.

Bị đơn: Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1984; Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội. “*Có mặt*”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn Lư, sinh năm 1949. “*Vắng mặt*”. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lư là ông Phan N1 Q, sinh năm 1976. Nghề nghiệp: Luật sư – Văn phòng luật sư C, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số

5682/2020/GUQ ngày 28/12/2020 tại Văn phòng công chứng J, thành phố Hà Nội), địa chỉ liên hệ: Tổ 11 phường H, quận B, Hà Nội. “Ông Q có mặt”.

2. Bà Trương Thị C, sinh năm 1951. “Vắng mặt”

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội.

Ông Lư và bà C ủy quyền cho bà Hoàng Thị V, sinh năm 1973, nơi cư trú: tổ dân phố T, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số công chứng 000972/2014/GUQ ngày 23/12/2014 tại Văn phòng công chứng J, K, Hà Nội “Bà V vắng mặt”).

3. Chị Hoàng Thị Dư, sinh năm 1963 và 02 con cháu Vũ Xuân Trường sinh năm 1989, cháu Vũ Thị Thúy Hương sinh năm 1996. “Chị Dư, cháu Trường, cháu Hương vắng mặt”.

4. Chị Mã Thị Thìn, sinh năm 1988 và các con cháu Hoàng Minh S sinh năm 2009, cháu Hoàng Minh T2, sinh năm 2014, cháu Mã Tiến Dương, sinh năm 2004. (Các cháu S, cháu T2, cháu Dương do anh P và chị Thìn làm người đại diện theo pháp luật cho các cháu). “Chị Thìn và các con cùng vắng mặt”.

5. Anh Hoàng Văn Lương, sinh năm 1978; Chị Phạm Thị Hánh sinh năm 1981 và 02 con là cháu Hoàng Duy Anh sinh năm 2002, cháu Hoàng Duy Khánh, sinh năm 2007. (Cháu Duy Anh và cháu Khánh do anh Lương và chị Hánh làm người đại diện theo pháp luật). “Anh Lương, chị Hánh, cháu Duy Anh, cháu Khánh cùng vắng mặt”.

Những người từ 1 đến 5 cùng ĐKKHKT: Tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội.

6. Bà Trần Thị Hà, sinh năm 1958 và anh Trương N1 Đại, sinh năm 1994. “Cùng có mặt”.

7. Bà Nguyễn Thúy B, sinh năm 1970 và 02 con anh Nguyễn Nhật Hoàng, sinh năm 1996, cháu Nguyễn Linh C3, sinh năm 2004. Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Linh C3 là bà Nguyễn Thúy B. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B là ông Bùi S Vũ – Luật sư Văn phòng luật sư Vũ S, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 83, ngõ 51, phố Lãng Yên, phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội. “Bà B, ông Vũ có mặt, cháu Hoàng có mặt”.

Bà Hà, anh Đại, chị B, anh Hoàng, cháu C3 cùng nơi cư trú: số 7/121/48/10B, tổ 2E mới, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

8. Chị Trần Thị P Loan, sinh năm 1979, HKTT: Số 8, phố Trần Quốc Toàn, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú khai tại phiên tòa: Số 19, ngách 4, ngõ 77, phố L, quận B, thành phố Hà Nội. “Chị Loan có mặt”.

*** Người làm chứng:** Ông Phạm Minh N1, sinh năm 1953, nơi cư trú: Số 15 tập thể Công ty Sứ M4, Hà Nội. “Ông N1 có mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện nộp ngày 28/7/2014, tại Bản tự khai, tại Biên bản lấy lời khai, tại Phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2011 ông Hoàng Văn P vay 02 lần tiền của Ngân hàng X, cụ thể:

Ngày 26/4/2011, ông Hoàng Văn P và Ngân hàng X – C3 nhánh O (Năm 2015 C3 nhánh O đổi tên thành C3 nhánh V2) ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266, theo đó Ngân hàng X cho ông P vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay là Nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Hoàng Văn P đã nhận đầy đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100487 ngày 26/4/2011; Ngày giải ngân 26/4/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 26/4/2011; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/6/2011 đến 15/10/2012), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/10/2012 đến 31/3/2013 trả tổng số tiền 41.500.000 đồng. Các phân kỳ tiếp theo mỗi phân kỳ cách nhau 01 tháng, mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,5 %/năm, áp dụng theo Ngân hàng X công bố từng thời điểm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng tiền vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43 tổ 12A phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội.

Ngày 07/6/2011 ông Hoàng Văn P và Ngân hàng X ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352, theo đó Ngân hàng X cho ông P vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn). Mục đích vay là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện K, Hà Nội. Thực hiện hợp đồng tín dụng này, ông P đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thể hiện tại Khế ước nhận nợ số 1702-LDS-201100637 ngày 07/6/2011, với nội dung: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Ngày giải ngân 07/6/2011; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 07/6/2011 đến ngày 07/6/2031; Lịch trả nợ gốc theo nhiều phân kỳ, 17 kỳ đầu mỗi kỳ cách nhau 01 tháng (từ ngày 15/7/2011 đến 15/01/2013), số tiền trả cho mỗi phân kỳ là 8.300.000 đồng, từ ngày 16/01/2013 đến 15/02/2013 trả tổng số tiền 500.000 đồng. Phân kỳ từ 16/02/2013 đến 15/3/2013 trả 16.100.000 đồng. Các phân kỳ tiếp mỗi phân kỳ trả 8.300.000 đồng, phân kỳ cuối trả 16.300.000 đồng; Lịch trả lãi vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất cho vay 22,8 %/năm, sau mỗi 01 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng (Ngày 07/6/2011) có hiệu lực, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh một lần, lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất C3 nhánh X O công bố tại thời điểm điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích sử dụng là nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn 2, xã Kim Lan, huyện K, thành phố Hà Nội.

Để đảm bảo cho hai khoản vay này, ông P và bố mẹ ông P thế chấp tài sản đảm bảo như sau:

Khoản vay ngày 26/4/2011, ông P thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43,

tổ 12A phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận O cấp ngày 07/8/2007, đứng tên ông Hoàng Văn P. Hợp đồng thế chấp Tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 26/04/2011 số công chứng 27912011.HĐTC, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà quận O - TP Hà Nội ngày 26/4/2011.

Khoản vay ngày 07/6/2011, ông Hoàng Văn Lư và bà Trương Thị C đã thế chấp 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, diện tích 183m², địa chỉ: thôn V, xã E, huyện K, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện K cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông Hoàng Văn Lư. Hợp đồng thế chấp Tài sản để vay vốn Ngân hàng được công chứng tại phòng Công chứng số 6 - thành phố Hà Nội ngày 06/6/2011 số công chứng 40312011HĐTC, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp đã được Đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện K ngày 07/6/2011.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng: Đối với Hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011, ông P đã thực hiện nghĩa vụ nộp gốc lãi đến ngày 16/11/2012 ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng X; Đối với hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/4/2013. Ngân hàng X bắt đầu tính lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn đối với khoản vay ngày 26/4/2011 từ ngày 16/11/2012, với khoản vay ngày 07/6/2011 từ ngày 16/4/2012 cho đến nay. Kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn thì ông P không thanh toán bất cứ khoản gốc lãi nào cho Ngân hàng X.

Tính đến ngày 31/12/2020, gốc lãi hai khoản vay như sau:

+ Khoản vay ngày 26/4/2011, gốc còn nợ là 1.857.900.000 đồng, lãi trong hạn là 1.887.962.562 đồng, lãi quá hạn là 435.635.082 đồng, tổng nợ lãi là 2.323.597.082 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 4.181.497.643 đồng.

+ Khoản vay ngày 07/6/2011, gốc còn nợ là 1.825.200.000 đồng, lãi trong hạn là 1.704.388.887 đồng, nợ lãi quá hạn là 384.732.206 đồng, tổng nợ lãi là 2.089.121.093 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 3.914.321.093 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi của hai khoản vay là 8.095.818.736 đồng.

Nay để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng X, Ngân hàng X yêu cầu ông P phải thanh toán cho Ngân hàng X toàn bộ gốc và lãi của hai khoản vay như trên. Và kể từ ngày 01/01/2021 ông P tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tương ứng từng khoản vay. Trường hợp ông Hoàng Văn P không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp từng khoản vay cho Ngân hàng X gồm: 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ 43 tổ 12A phường Thanh Lương, quận

O, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK027740 do UBND quận O cấp ngày 07/8/2007, đứng tên ông Hoàng Văn P và 01 Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8a, địa chỉ: thôn V, xã E (Nay là tổ dân phố V, thị trấn E), huyện K, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện K cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông/bà Hoàng Văn Lư, để thu hồi toàn bộ các khoản nợ của ông Hoàng Văn P tại Ngân hàng X phát sinh từ 02 Hợp đồng tín dụng trên. Khi xử lý tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì ông Hoàng Văn P tiếp tục phải nhận nợ còn lại và có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ.

Ngoài ra đề nghị ông Hoàng Văn P phải chịu tiền thẩm định và định giá tài sản mà Ngân hàng X đã tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện K và Tòa án nhân dân quận O, Hà Nội, cụ thể tại Tòa án K tiền thẩm định là 2.000.000 đồng, tại Tòa án O tiền thẩm định, định giá là 7.000.000 đồng. Tài liệu liên quan đến C3 phí thẩm định và định giá tài sản tôi đã cung cấp cho Tòa án.

Bị đơn ông Hoàng Văn P trình bày: Năm 2011 tôi có vay của Ngân hàng X số tiền là 4.000.000.000 đồng và đã thế chấp bằng 2 tài sản: 01 tài sản mang tên tôi Hoàng Văn P, diện tích 51,2m² thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A cũ, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội và 01 tài sản là nhà đất của ông Hoàng Văn Lư, bà Trương Thị C - bố mẹ đẻ tôi thửa số 08a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ Tổ dân phố V, thị trấn E, K, Hà Nội diện tích 131,1m² để vay tiền, mục đích làm vốn để tôi kinh doanh mua bán bất động sản. Từ năm 2011 tới nay, trong lúc kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên tôi không trả được gốc và lãi cho Ngân hàng. Đến nay, tôi thừa nhận 02 Hợp đồng tín dụng ký vay 4.000.000.000 đồng của tôi với Ngân hàng X là chữ ký của tôi, tôi đã nhận đủ 4 tỷ tiền vay của Ngân hàng X. Về thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán, về số tiền Ngân hàng X đã tính cho tôi còn nợ gốc lãi tại phiên tòa tôi nhất trí hoàn toàn, không thắc mắc gì, việc áp dụng lãi suất từ 2011 đến nay tôi nhất trí. Tuy nhiên, đến nay tôi rất khó khăn nên không thể trả tiền Vay cho Ngân hàng X được, tôi đề nghị Ngân hàng X cho tôi trả dần nợ gốc, còn lãi tôi xin, nếu Ngân hàng X đồng ý tôi sẽ có P án trả nợ cho Ngân hàng X. Nếu Ngân hàng không đồng ý, tôi chấp nhận giao nhà đất tại quận O mang tên tôi để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo bảo đảm khoản vay ngày 26/4/2011. Đối với nhà đất của bố mẹ tôi tại Tổ dân phố V, thị trấn E, K thì bố mẹ tôi đề nghị Ngân hàng X tách ra giải quyết riêng, gia đình tôi sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng riêng của Hợp đồng tín dụng này để không xử lý tài sản đảm bảo.

Đối với nguồn gốc nhà đất mang tên của ông Hoàng Văn Lư là đất của tổ tiên nhà ông Lư để lại cho ông Lư, ông Lư bà C chỉ có tài sản này là duy nhất.

Đối với nguồn gốc thửa đất ở phường Thanh Lương mang tên tôi: Ngày 02/3/2011 chị Nguyễn Thúy B chuyển nhượng cho tôi toàn bộ thửa đất có diện tích 51,2m² bằng hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú tại số 90A Lý Thường Kiệt, quận O, Hà Nội. Tôi mua thửa đất này của chị B với giá thỏa thuận trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, thực chất tôi mua với giá

60.000.000 đồng/m², nên tổng giá trị là 3.000.000.000 đồng, tôi trả làm 3 lần, lần đầu tôi đưa chị B 500.000.000 đồng Vy hôm ký hợp đồng chuyển nhượng, hai hôm sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị B yêu cầu tôi đưa thêm 200.000.000 đồng, lần cuối là 2.300.000.000 đồng tôi thanh toán khi làm sổ đỏ xong. Tôi mua đất là có cả nhà, nhưng vì trong Giấy chứng nhận không thể hiện hai nhà bê tông như hiện nay nên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những lần tôi đưa tiền cho chị B đều có biên bản giao nhận tiền, nhưng đến nay chuyển nhà nhiều nên tôi làm thất lạc, mất hết giấy giao nhận tiền, người làm chứng thì chỉ lần đầu tại Văn phòng công chứng có công chứng viên làm chứng, tên người công chứng viên là gì tôi không nhớ, tôi không chắc công chứng viên có nhìn thấy chúng tôi giao tiền cho nhau hay không, còn hai lần thanh toán sau không có ai làm chứng. Tôi đã thanh toán đầy đủ tiền cho chị B, tôi đã nhận đất đầy đủ. Việc hợp đồng chuyển nhượng ghi 500.000.000 đồng là để các bên trốn thuế. Khi tôi mua trên đất có 2 khối nhà như hiện nay, chị B nói căn nhà xây mới là chị B xây để cho thuê, khi tôi đi xem nhà thì ngôi nhà xây mới 4 tầng khóa cửa không có ai, còn ngôi nhà bên cạnh là 3 mẹ con chị B sinh sống. Mua bán xong, tôi nhận nhà đất và chuyển đến đó ở khoảng 3 tháng, khi chuyển đến đó tôi đến sống 1 mình cùng với 1 người nhân viên tên Nguyễn Thế Mạnh sinh năm 1991, chỉ biết quê quán ở Nam Định, địa chỉ chính xác ở đâu tôi không biết, nay anh Mạnh không còn làm cho tôi nữa. Sau đó tôi làm thủ tục sang tên tôi theo quy định của pháp luật. Năm 2011 vay tiền Ngân hàng tôi có tài sản này thì tôi thế chấp để vay tiền. Nay tôi xác định đây là tài sản tôi mua bán hợp pháp theo quy định của pháp luật với chị B là tài sản của tôi, tôi thế chấp và nay giao ngôi nhà này cho Ngân hàng X để xử lý tài sản đảm bảo. Việc chị Hà mua bán với chị B không theo quy định của pháp luật nên không được thừa nhận, tôi không biết việc của hai chị như thế nào, hai chị phải tự giải quyết với nhau. Chị B nói tôi cho chị B vay tiền và chị B thế chấp nhà đất này là không có cơ sở vì không có tài liệu giấy tờ gì chứng minh.

Nay tôi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X, nhưng không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là nhà đất của ông Lư vì ông Lư chỉ có ngôi nhà này là nơi sinh sống duy nhất, và ông Lư cũng đề nghị Ngân hàng X tách hợp đồng tín dụng ngày 07/6/2011 để gia đình ông Lư thanh toán cho Ngân hàng X và không xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại V, E, K, Hà Nội. Đối với việc ký kết 02 Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng X, tôi thừa nhận toàn bộ, không có bất cứ ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, chúng tôi ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối gì, chữ ký trong hợp đồng đều của người thế chấp, tôi không thắc mắc, phản bác gì đối với 02 Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng X. Ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ ***Chị Nguyễn Thúy B trình bày:*** Việc anh P vay tiền Ngân hàng X như thế nào tôi không biết. Nhưng nhà đất tại địa chỉ số 43 tổ 12A, phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội là tài sản của tôi. Có nguồn gốc là của bố mẹ chồng tôi cho vợ chồng tôi, ngày 14/5/2006 chồng tôi chết, thì bố mẹ chồng, các anh trai chồng làm

thủ tục khai nhận di sản thừa kế nhà đất và ngày 7/8/2007 UBND quận O đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi và chồng tôi, mục chồng tôi ông Nguyễn Văn Cường ghi đã chết. Tôi có bạn là anh Phạm Minh N1 quen biết anh Hoàng Văn P từ lâu rồi, năm 2011 anh N1 cần tiền làm ăn, phải vay tiền anh P, nên có nói tôi cho anh N1 mượn quyền sở hữu của tôi để thế chấp vay tiền anh P, anh N1 vay anh P 700.000.000 đồng, anh N1 viết giấy vay như thế nào cho anh P tôi không biết, tôi chỉ biết đưa sổ đỏ của tôi cho anh N1, anh N1 bảo tôi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tú tại phố Lý Thường Kiệt thì tôi đến ký, chứ tôi không biết anh P là ai, không thỏa thuận, không mua bán chuyển nhượng gì với anh P. Chữ ký của tôi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P là chữ ký của tôi, có việc tôi ra Văn phòng công chứng Nguyễn Tú ký chuyển nhượng cho anh P, nhưng thực chất là tôi cho anh N1 mượn sổ đỏ để anh N1 vay tiền anh P, những điều trên tôi chỉ biết trình bày, ngoài ra tôi không có tài liệu nào khác để chứng minh. Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P là tự nguyện, không bị ai ép buộc gì. Vì tôi tin tưởng anh N1 vay tiền của anh P, anh N1 trả tiền anh P thì anh P trả sổ đỏ lại cho tôi.

Sau đó anh N1 không có tiền trả anh P, anh N1 đã bán 80m² đất của nhà anh N1 tại tập thể nhà máy sứ M4 để trừ nợ với anh P, còn anh P phải lấy sổ đỏ ra để trả cho tôi. Ngày 01/9/2014 anh N1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng 80m² này cho anh P và chị Trần Thúy Vân, có sự chứng kiến của ông Trần N1 Tuyền – tổ trưởng tổ 26 Tập thể gốm sứ M4. Tuy nhiên, anh P cũng không lấy sổ đỏ ra trả cho tôi. 80m² đất này đến nay ông N1 và gia đình ông N1 vẫn đang quản lý sử dụng, vì anh P không lấy sổ đỏ trả tôi nên ông N1 cũng chưa giao được đất cho ông P. Việc này chứng minh là tôi không bán nhà đất cho anh P như anh P và giấy tờ thể hiện. Nay tôi đề nghị, ông N1 vay tiền anh P thì ông N1 đã trả tiền anh P bằng việc gán 80m² đất cho anh P thì anh P phải lấy sổ đỏ của nhà tôi trả lại cho tôi. Tôi không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tôi đang ở, vì tôi không bán nhà đất cho anh P như hợp đồng chuyển nhượng có ký công chứng.

Năm 2007 tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 51,2m², nhà cửa lụp xụp nên bố mẹ chồng đồng ý cho tôi chuyển nhượng 25,1m² cho chị Trần Thị Hà để lấy tiền sửa sang nhà cửa. Ngày 13/11/2007 tôi đã ký Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở với bà Trần Thị Hà. Chị Hà là người mua, tuy nhiên chị Hà cho cháu là Trần Thị P Loan, sinh năm 1979 đứng tên giấy tờ giúp. Tiền chị Hà trả tôi, đất chị Hà nhận. Sau đó, chị Hà là người đứng ra xây nhà bê tông 4 tầng và mẹ con chị Hà chuyển đến sinh sống cho đến nay. Thủ tục xin giấy phép xây dựng do chị Loan đứng ra xin. Thực tế chị Hà là người mua và sử dụng. Đến nay chúng tôi không có ai tranh chấp gì về việc mua bán chuyển nhượng 25,1m² này, tôi với bà Hà mới lập Vi bằng ghi lại sự việc này, Vi bằng bà Hà đã nộp Tòa án. Lý do thời điểm đó tôi và chị Hà không tiến hành sang tên theo quy định của pháp luật vì Nhà nước không cho chuyển nhượng đất dưới 30m², nhưng vì chúng tôi chỉ mua bán để ở, không kinh doanh gì nên chỉ làm giấy mua bán viết tay với nhau, sổ đỏ

tên tôi nên tôi vẫn là người giữ. Khi tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh P năm 2011 thì chị Hà đã sinh sống tại đây từ lâu rồi, chị Hà không biết gì về việc tôi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P gồm cả phần đất chị Hà mua của tôi. Hợp đồng chuyển nhượng của tôi cũng chỉ có đất, không có nhà, thực chất lúc ký với anh P đã tồn tại 2 nhà của tôi và chị Hà. Vì 2007 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng tôi thì lúc đó chỉ có 01 ngôi nhà cũ 1 tầng của gia đình chồng tôi xây cho vợ chồng tôi rộng khoảng 30m2 nên Giấy chứng nhận ghi có 01 nhà 1 tầng. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi bán cho chị Hà, chị Hà xây nhà và tôi có tiền cũng xây nhà như hiện nay. Năm 2011 tôi ký chuyển nhượng cho anh P đã có 2 ngôi nhà này rồi, nhưng vì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có 2 ngôi nhà này cũng không xác nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà 1 tầng cũ nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng cũng không có nhà đất kèm theo. Thực chất tôi và anh P không có việc bán mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều đó phù hợp với việc anh N1 nợ tiền anh P nên mới phải gán đất cho anh P để anh P trả sổ đỏ cho tôi. Việc gán 80m2 đất cho anh P cũng chỉ là giấy viết tay, anh P ký nhận. Anh P ký nhận giấy này nhưng chối không phải chữ ký của mình, tuy nhiên khi giám định có kết quả đúng là chữ ký của anh P. Nên những điều tôi trình bày cũng phù hợp với tài liệu tôi đã xuất trình, còn giấy vay tiền của anh P với anh N1 tôi không có, vì người cho vay luôn giữ giấy vay, anh P giữ giấy nên chúng tôi không có để nộp Tòa án. Tôi cũng không có giấy tờ gì để chứng minh việc tôi ký Hợp đồng chuyển nhượng với anh P là chỉ thế chấp cho anh N1 vay tiền để nộp Tòa án.

+ Bà Trần Thị Hà trình bày: Việc anh P, chị B và Ngân hàng X như thế nào tôi không biết. Tôi chỉ biết năm 2007 tôi cần mua đất xây nhà, tôi biết chị B bán, nên tôi mua của chị B 25,1m2 đất tại Thanh Lương, O, Hà Nội. Việc mua bán chúng tôi đã thanh toán đầy đủ tiền và tôi đã nhận đất. Tôi đã tiến hành xây nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Vì đất dưới 30m2 nên tôi không làm thủ tục sang tên mình được mà tôi và chị B chỉ làm Biên bản thỏa thuận mua bán đất có sự chứng kiến của nhiều người, hàng xóm, anh em bố mẹ bên chồng nhà chị B chứng kiến ký vào biên bản. Nhưng sổ đỏ chị B vẫn là người giữ. Rồi chị B ký chuyển nhượng với anh P như thế nào tôi không biết, anh P thế chấp nhà đất trong đó có phần nhà đất tôi đang quản lý cho Ngân hàng X như thế nào tôi cũng không biết. Vì nhà đất tôi quản lý sử dụng từ ngày mua đến nay, anh P chưa bao giờ đến nhà tôi ở, chỉ đến khi anh P và chị B cãi nhau về nhà đất thì thấy anh P có đến đây gây mất trật tự âm ỉ suốt. Nay tôi có đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa chị Loan và chị B, để bảo đảm quyền lợi cho tôi, còn anh P chị B anh N1 và Ngân hàng tự giải quyết với nhau, tôi không biết và không có lỗi gì trong sự việc này. Tôi không có quan hệ gì với các anh chị kia, chỉ là tôi mua đất nhà chị B và chưa tách sổ được nên giờ tôi đề nghị Tòa án không xử lý tài sản đảm bảo bao gồm nhà đất của tôi mua của chị B. Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa tôi và chị B, bên mua ghi tên Trần Thị P Loan là do tôi nhờ chị

Loan là cháu ruột tôi đứng tên hộ trong giấy mua bán, vì tôi bệnh tật nên các thủ tục hành chính tôi đều phải nhờ chị Loan giúp tôi, còn tiền mua bán đất là của tôi trả trực tiếp cho chị B, đất tôi nhận tôi quản lý sử dụng, chị Loan và tôi không tranh chấp gì về việc này, nay nếu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho tôi thì đề nghị công nhận luôn tên cho tôi. Việc mua bán giữa tôi và chị B, tôi nhờ chị Loan đứng tên thì đã được chúng tôi thống nhất lập Vi bằng ngày 27/5/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Đông Dương, số 75 Xã Đàn, P Liệt, Đống Đa, Hà Nội và Vi bằng này tôi đã xuất trình cho Tòa án. Trên nhà đất của tôi chỉ có tôi và con trai tôi tên Đại sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

+ **Anh Trần N1 Đại trình bày:** Nhà đất này mẹ tôi mua bán với bà B như thế nào tôi còn nhỏ không tham gia, không biết. Chỉ biết từ 2007 mẹ con tôi chuyển đến đây ở. Tôi xác định nhà đất này của mẹ tôi là bà Hà, tôi không có công sức gì, chỉ sống tại đây. Tôi có quan điểm giống mẹ tôi về việc giải quyết vụ án, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì, không có quan điểm gì thêm.

+ **Ông Hoàng Văn Lư do ông Phan N1 Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Việc anh P vay tiền Ngân hàng X như thế nào ông Lư không biết, để đảm bảo 1 khoản vay của anh P với Ngân hàng X thì ông Lư có ký hợp đồng thế chấp, theo đó thế chấp 01 quyền sử dụng đất ở 131,1m² thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, tổ dân phố V, thị trấn E mang tên Hộ gia đình ông Hoàng Văn Lư. Nay anh P không thanh toán được cho Ngân hàng X thì ông Lư và gia đình sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng X đối với toàn bộ khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/6/2011 để không thực hiện việc xử lý tài sản đảm bảo là tài sản duy nhất của ông Lư và bà C. Tuy nhiên, do đây là 2 Hợp đồng tín dụng độc lập, 2 Hợp đồng thế chấp độc lập để đảm bảo cho 2 khoản vay độc lập nên đề nghị Tòa án cho tách vụ án này làm 2 vụ án để 1 vụ án nhà ông Lư sẽ giải quyết độc lập, nhanh gọn, không liên quan đến đất ở O, đảm bảo quyền lợi nhà ông Lư, không gia đình ông Lư cứ phải theo đuổi vụ án này không biết bao giờ mới xong, vì bản chất vụ án này phức tạp là do đất tại phường Thanh Lương, còn đất tại tổ dân phố V không có khó khăn gì. Đối với trách nhiệm của Hợp đồng tín dụng thế chấp đất V gia đình ông Lư sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ, còn đất bên O ông Lư không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Bà Trương Thị C do chị Hoàng Thị V làm đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội, ông Hoàng Văn Lư và bà Trương Thị C có bảo lãnh cho anh Hoàng Văn P vay số tiền là 2 tỷ đồng tại Ngân hàng X O Hà Nội để anh P làm vốn kinh doanh. Nhưng do không may trong quá trình làm ăn kinh doanh anh P thua lỗ dẫn đến không trả nợ được Ngân hàng làm ảnh hưởng đến tài sản của ông Lư bà C. Hiện nay anh P đang rất khó khăn và không có khả năng C3 trả Ngân hàng. Vì vậy tôi thay mặt ông Lư bà C xin nhận món nợ của tài sản bảo lãnh mang tên ông Lư thôn V, xã E. Tôi xin Ngân hàng cho tôi trả dần gốc, không trả lãi bắt đầu từ ngày 30/12/2014, mỗi tháng trả 3 triệu gốc. Trên đất hiện nay có vợ chồng ông Lư, vợ chồng P và hai con là cháu S, cháu Tâm sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Từ khi ký hợp

đồng thế chấp đến nay 2014 trên đất và tài sản trên đất còn nguyên vẹn, gia đình không xây dựng gì thêm.

+ **Chị Mã Thị Thìn trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử:** Năm 2011 anh P cần tiền kinh doanh vay tiền Ngân hàng X, có thể chấp 1 thửa đất của vợ chồng tôi mang tên anh P tại O, Hà Nội, và 1 thửa của bố mẹ chồng tôi. Việc làm ăn, vay mượn thế nào do mình anh P giao dịch, anh P bảo tôi đi ký thì tôi ký. Nay anh P không trả được tiền Ngân hàng X, tôi có quan điểm giống anh P, giao tài sản của vợ chồng tôi tại O để trừ nợ vay tại hợp đồng vay đó. Nhà đất của bố mẹ chồng để chúng tôi trả nợ tiền cho Ngân hàng X để không xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại Tổ dân phố V, thị trấn E, K, Hà Nội vì bố mẹ chồng tôi không còn nhà đất nào khác. Ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

+ **Anh Nguyễn Nhật Hoàng trình bày:** Tôi là con bà B, tôi không có công sức gì đối với nhà đất tại phường Thanh Lương, quận O hiện đang tranh chấp, tôi không có văn bản nào liên quan đến việc giám hộ nhà đất O để nộp Tòa án. Tôi còn nhỏ bà B phải nuôi, nay tôi trưởng thành thì đang sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp, tôi có quan điểm giống bà B, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

+ **Cháu Nguyễn Linh C3 do chị B là người đại diện trình bày:** Cháu C3 còn nhỏ sống với tôi, không có công sức đóng góp gì đối với tài sản tranh chấp, cũng không có văn bản giám hộ nào liên quan đến nhà đất tại phường Thanh Lương, quận O để xuất trình cho Tòa án.

+ **Chị Trần Thị P Loan trình bày:** bà Hà là em gái của bố đẻ tôi, tôi gọi bà Hà là cô ruột. Năm 2007 bà Hà có mua 25,1m² đất của bà B nhờ tôi đứng tên giúp vì trước đó bà Hà mua bán chung cư cũng nhờ tôi đứng tên giúp vì bà Hà sức khỏe không tốt, hay bệnh tật ốm đau nên mọi thủ tục hành chính, đi lại khó khăn đều phải nhờ tôi, trong gia đình tôi đứng tên giúp và làm thủ tục giúp bà Hà ai cũng biết. Việc bà Hà mua 25,1m² của chị B và xây nhà ở, thì bà Hà là người thanh toán tiền với chị B, tôi không biết gì, tôi chỉ đứng tên trên giấy cho bà Hà thôi. Do tôi là người đứng tên trên giấy mua bán nên giấy tờ thủ tục xin giấy phép xây nhà cho bà Hà tôi cũng phải là người đi xin. Nay bà Hà, chị B đang tranh chấp như thế này, tôi xác định đây không phải nhà đất của tôi, không phải là tài sản của tôi, tôi chỉ đứng tên giúp, tôi cũng không sống tại đây, không có công sức, đóng góp gì đối với nhà đất của bà Hà, tôi xác định đây là tài sản của bà Hà, tôi không tranh chấp gì. Trong trường hợp bảo vệ quyền lợi cho bà Hà, tôi đề nghị Tòa án xác định đây là tài sản của bà Hà luôn, tôi không có tranh chấp gì với bà Hà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước ủy thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng về thẩm quyền, về xác định quan hệ pháp luật, về hòa giải, về thẩm định định giá, xác định đúng người tham gia tố tụng, về thời gian chuẩn bị xét xử,

về việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, thư ký tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án:

*Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS năm 2004 và 2015: đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là vụ án dân sự *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*, thụ lý đúng thẩm quyền, thu thập các tài liệu chứng cứ theo quy định của BLTTDS 2004 và 2015.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý vụ án:

Ngày 28/7/2014 TAND huyện K nhận đơn khởi kiện, đến 18/12/2014 Tòa án mới thụ lý vụ án là chậm 2 tháng 10 ngày so với quy định tại các Điều 167, 169 và 171 BLTTDS 2004 (Thời gian thụ lý từ 60-70 ngày), nội dung thông báo thụ lý đúng quy định tại khoản 2 Điều 174 BLTTDS 2004.

Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thông báo việc thụ lý cho Viện kiểm sát, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 174 BLTTDS 2004.

Thẩm phán đã thụ lý vụ án và xác định đúng quan hệ pháp luật vụ án dân sự là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Điều 25 BLTTDS 2004.

- Về việc xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng:

Thẩm phán đã xác định đúng tư cách pháp lý của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan

- Về thu thập chứng cứ:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ: Lấy lời khai của các bên đương sự đúng quy định tại các Điều 85,86,87,88,89 BLTTDS 2004 và các Điều 97,98,99, BLTTDS 2015.

+ Về thẩm định, định giá tài sản:

Thẩm phán đã thông báo cho các bên đương sự, đã thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, định giá tài sản. Thành phần, nội dung biên bản thẩm định, định giá và thông báo kết thẩm định, định giá đúng trình tự quy định tại Điều 97, 101 BLTTDS 2015.

- Về phiên họp kiểm tra giao nộp chứng cứ và hòa giải: Đã tiến hành đúng quy định của pháp luật

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS 2015.

- Về QĐ đưa vụ án ra xét xử: QĐ đúng thẩm quyền tại Điều 220 BLTTDS 2015. Thẩm phán đã gửi QĐ đưa vụ án ra xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

- Về việc tổng đạt các văn bản tố tụng:
+ TAND đã tiến hành giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, VKS đúng hạn, hợp lệ có đúng theo các quy định tại Điều 171, Điều 172, Điều 174, Điều 175, Điều 177, Điều 178, Điều 179 BLTTDS 2015.

*Việc tuân theo pháp luật TTDS của HĐXX, thư ký tòa án tại phiên tòa:
Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

+Thư ký đã phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra sự có mặt, vắng mặt của các đương sự

+ Thành phần HĐXX: đúng như nội dung QĐ đưa vụ án ra xét xử;
+ HĐXX tuân thủ đúng quy định của BLTTDS trong quá trình xét xử: HĐXX tuân thủ đúng quy định từ các Điều 222 đến Điều 262 BLTTDS 2015 về trình tự xét xử.

2.Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng :
+ Nguyên đơn : Chấp hành đúng quy định
+ Bị đơn, người có quyền lợi liên quan: Bị đơn chấp hành đúng quy định; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà C, chị V, chị Dư và các con, chị Thìn và các con, anh Lương chị Hánh và các con đã chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật vì đến nay vẫn vắng mặt không có lý do.

+ Các luật sư là người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự chấp hành đúng Quy tắc đạo S và ứng xử nghề nghiệp luật sư Việt Nam.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

-Quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án đã đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan

Xét các hợp đồng tín dụng ký giữa ngân hàng X C3 nhánh O - Hà Nội với ông Hoàng Văn P:

Hợp đồng Tín dụng số 1702-LAV -201100266, khế ước số 1702- LDS-201100487 ngày 26/4/2011 và Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số 1702-LAV -201100352, khế ước số 1702- LDS-201100637 ngày 7/6/2011: tổng số tiền vay 4.000.000.000 đ (Bốn tỷ đồng)

Mục đích của hợp đồng: Để thanh toán tiền mua bất động sản (Đất đai)

-Lãi suất: Theo lãi suất thỏa thuận, do ngân hàng quy định: 22,5%/năm và 22,8%/năm

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất, tại thửa số (75 +76) IF, tờ bản đồ số 61-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh Lương Quận O- Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 027740 do UBND quận O cấp ngày 07/8/2007, đứng tên ông Hoàng Văn P

+ Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: thôn V, xã Trâu Qùy, huyện K, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện K cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông bà Hoàng Văn Lư.

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng Đất và nhà huyện K và quận O.

Các Hợp đồng đã tuân thủ quy định tại các Điều 471, 472, 473, 474, 475 BLDS 2005, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, lãi suất đúng theo Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo *lãi suất thỏa thuận*, chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký nhà và đất quận O và huyện K là đúng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm Điều 323 BLDS 2005.

*Đối với các tranh chấp khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng 80 m² đất ở ở M4 giữa anh Phạm Minh Cường và anh P, chị Vân không liên quan đến hợp đồng tín dụng, thế chấp trong vụ án này nên không xem xét, nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Vì vậy các hợp đồng tín dụng ký giữa ngân hàng X C3 nhánh O - Hà Nội với ông Hoàng Văn P:

Hợp đồng Tín dụng số 1702-LAV -201100266, khế ước số 1702- LDS-201100487 ngày 26/4/2011 và Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số 1702-LAV -201100352, khế ước số 1702- LDS-201100637 ngày 7/6/2011, các hợp đồng thế chấp tài sản để vay ngân hàng có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

Ông Hoàng Văn P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định trong hợp đồng tín dụng, không trả nợ gốc lãi đúng thời hạn, đến nay còn nợ ngân hàng tiền gốc: 3.683.100.000 đ và tiền lãi theo hợp đồng, vì vậy ngân hàng X khởi kiện vụ án dân sự là có căn cứ.

*Đường lối giải quyết:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X buộc ông Hoàng Văn P phải trả ngân hàng X số tiền đến ngày 31/12/2020:

+ Đối với hợp đồng tín dụng số 1702-LAV -201100266, khế ước số 1702-LDS-201100487 ngày 26/4/2011, gốc là 1.857.900.000 đồng, lãi trong hạn là 1.887.962.562 đồng; lãi quá hạn là 435.635.082 đồng.

+ Đối với hợp đồng Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số 1702-LAV -201100352, khế ước số 1702-LDS-201100637 ngày 07/6/2011, nợ gốc là 1.825.200.000 đồng; lãi trong hạn là 1.704.388.887 đồng; lãi quá hạn là 384.732.101 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo 01/01/2021, ông P còn phải trả lãi trong hạn và lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng đối với số tiền gốc còn nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Nếu ông P không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ gốc, lãi thì ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất, tại thửa số (75 +76) IF, tờ bản đồ số 61-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh Lương Quận O- Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 027740 do UBND quận O cấp ngày 7/8/2007, đứng tên ông Hoàng Văn P.

+ Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: thôn V, xã Trâu Qùy, huyện K, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V508348 do UBND huyện K cấp ngày 26/5/2003, đứng tên hộ gia đình ông bà Hoàng Văn Lư.

* Đối với thửa đất thửa số (75 +76) IF, tờ bản đồ số 61-III-23, địa chỉ 43, tổ 12A phường Thanh Lương Quận O, Hà Nội:

- Xét việc chuyển nhượng 25,2 m² đất giữa bà Nguyễn Thúy B và bà Trần Thị Hà:

Hai bên đã lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2007, các bên đã nhận tiền và giao đất cho nhau, bà Hà đã xây nhà 5 tầng trên diện tích đã mua và đã sinh sống ổn định cho đến nay, nhưng diện tích chuyển nhượng 25,2 m² nhỏ hơn so với hạn mức giao đất, tách thửa khoản I trong quyết định số 22-2014 của UBND TP Hà Nội (Theo hạn mức thì diện tích tách thửa là 30 m²), đến nay chưa làm được sổ đỏ riêng 25,2 m² này.

Tuy nhiên căn cứ Điều 5 khoản 6 quyết định 22-2014 ngày 20/6/2014 của UBND TP Hà Nội thì : *“Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 10/4/2009 (ngày Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành) có diện tích, kích thước nhỏ hơn mức tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận. Việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.”*

Hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa bà Hà và bà B bằng văn bản, không công chứng, chứng thực là vô hiệu về hình thức. Đến nay bà Hà và bà B đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Căn cứ Điều 129- BLDS 2015 thì:

*“Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức
Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

.....

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các*

bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Vì vậy cần công nhận hợp đồng này tức chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Hà về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 25,2 m² đất ở giữa bà Nguyễn Thúy B và bà Trần Thị Hà.

-Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thúy B cùng các con Nguyễn Nhật Hoàng, Nguyễn Linh C3 và ông Hoàng Văn P ngày 2-3-2011, nội dung: bên chuyển nhượng là Nguyễn Thúy B cùng các con, bên nhận chuyển nhượng là Hoàng Văn P.

Hợp đồng đã tuân thủ những quy định tại chương XXVIII- BLDS 2005 và Luật đất đai 2003, như nội dung và hình thức không trái luật, điều kiện chuyển nhượng: đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ thể hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Tú chứng nhận. Vì vậy hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ, đất đai sau khi đã chuyển nhượng: làm thủ tục xác nhận giao dịch chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng nhà và đất quận O (Đứng tên Hoàng Văn P).

Tuy nhiên khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 51,2 m² đất giữa bà B và ông P không được sự đồng ý của bà Hà - bà Hà không được biết về hợp đồng này, ông P không kiểm tra kỹ trên đất có 2 ngôi nhà (01 ngôi nhà một tầng diện tích 26m² của bà B và 01 ngôi nhà 5 tầng của bà Hà đã xây năm 2008), ông P không biết việc bà B đã chuyển nhượng 25,2 m² đất cho bà Hà, cả bà B và ông P đều có lỗi ảnh hưởng đến phần nhà đất của bà Hà. Không những thế, khi ngân hàng cũng có lỗi khi đến thẩm định tài sản thế chấp để cho vay không kiểm tra kỹ tài sản trên đất và người đang sử dụng đất là bà Hà. Lỗi chính thuộc về bà B.

Khi phát mại tài sản thế chấp, phải thanh toán tiền cho những người có tài sản trên đất như nhà và đất của bà Trần Thị Hà, nhà của bà Nguyễn Thúy B, nhà của ông Hoàng Văn Lư- bà Trương Thị C ở Trâu Quỳ, K. (Ưu tiên cho họ quyền mua lại tài sản nếu họ có nhu cầu) *Theo án lệ số 11/2017 được Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao thông qua và được công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà Hà 25,2 m², bà Hà hiện không có chỗ ở, bà đề nghị được sinh sống ổn định tại đây. Việc chuyển nhượng 51,2 m² đất giữa bà B và ông P không được sự đồng ý của bà Hà, ông P đã đem thế chấp toàn bộ diện tích 51,2 m² này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hà, nên buộc bà B và ông P, ngân hàng phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Hà.

Tuy nhiên hiện toàn bộ thửa đất 51,2 m² sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đang thế chấp tại ngân hàng X, theo đề nghị của ngân hàng phải phát mại thửa đất này để trả nợ nếu ông P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng; vì vậy nên buộc bà B và ông P, Ngân hàng thanh toán cho Ngân hàng giá trị 25,2 m² đất bà Hà đã mua.

Phát mại phần diện tích đất còn lại của thửa đất 51,2 m² hiện bà B đang sống và căn nhà 26 m² để thanh toán cho ngân hàng (Trả lại giá trị nhà cho bà B).

* Về án phí: vụ án này thụ lý ngày 18 tháng 12 năm 2014 nên áp dụng pháp lệnh án phí lệ phí số 10/2009 của UBTV Quốc hội để giải quyết.

III. NHỮNG YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ ĐỂ KHẮC PHỤC VI PHẠM TỔ TỤNG Ở GIAI ĐOẠN SƠ THẨM :

Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định của BLTTDS 2004 và 2015, tuy nhiên Tòa án *thụ lý vụ án chậm 2 tháng 10 ngày so với quy định tại các Điều 167,169 và 171 BLTTDS 2004 (Thời gian thụ lý từ 60-70 ngày), Tòa án để quá thời hạn chuẩn bị xét xử 3 tháng (Theo quy định tại Điều 203 BLTTDS 2015) ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.* Vấn đề này Tòa án cần rút kinh nghiệm trong các vụ án sau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện K nhận định:

-Về tố tụng:

[1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng X yêu cầu tranh chấp 02 Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ngày 26/4/2011 và số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 được ký kết giữa Ngân hàng X và ông Hoàng Văn P nên yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS 2004. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS 2004 quy định thẩm quyền Tòa án cấp huyện giải quyết các tranh chấp quy định tại Điều 26 của BLTTDS 2004 và nơi bị đơn cư trú, anh P có Hộ khẩu thường trú tại Tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội nên TAND huyện K thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền loại việc, thẩm quyền cấp Tòa án và thẩm quyền theo lãnh thổ.

[2]. Về thời hiệu: Đối với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngày 16/11/2012. Đối với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011 ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngày 16/4/2013. Đến ngày 28/7/2014 Ngân hàng X khởi kiện là đảm bảo thời hiệu khởi kiện các tranh chấp hợp đồng quy định là 02 năm kể từ ngày phát sinh tranh chấp quy định tại Điều 427 của BLDS 2005, nên Tòa án nhân dân huyện K thụ lý, giải quyết là đúng thời hiệu.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đưa bà Loan vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của bà Loan liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và bà Hà là có căn cứ. Đối với tài sản thế chấp đang có tranh chấp tại tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội mang tên Hộ gia đình ông Hoàng Văn Lư, Tòa án đưa toàn bộ những người đang sinh sống, có hộ khẩu thường trú trên đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 của BLTTDS 2004 và Điều 68 của BLTTDS 2015.

[4]. Xét về việc bà Trần Thị Hà nộp đơn Yêu cầu độc lập ngày 13/11/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (BL 437) về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa bà Hà và chị B ngày 13/11/2007 đã đảm bảo đúng quy định tại Điều 201 BLTTDS 2015, bà Hà trên 60 tuổi được miễn tạm ứng án phí, Tòa án xem xét thụ lý yêu cầu độc lập của bà Hà là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X về 02 Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 và số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng X với ông Hoàng Văn P:

- Về hình thức của 02 Hợp đồng tín dụng: Xét thấy tại phiên tòa cũng như trong quá trình chuẩn bị xét xử Ngân hàng X và ông Hoàng Văn P đều thừa nhận hai bên tự nguyện thỏa thuận ký kết 02 hợp đồng tín dụng này, chữ ký trong hợp đồng đúng là của các bên, hợp đồng đã được lập thành văn bản là đảm bảo đúng quy định tại Điều 401 của BLDS 2005.

- Về nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng: Đã đảm bảo đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 402 của BLDS 2005. Đối tượng của Hợp đồng là tiền đồng Việt Nam phù hợp với các Điều 471 của BLDS 2005, thỏa thuận mức lãi suất thời điểm năm 2011 phù hợp với quy định tại Điều 476 của BLDS 2005 và Điều 1 của Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về mức lãi suất. Theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng, về nghĩa vụ và quyền lợi giữa Ngân hàng X với anh P thì anh P đã nhận đầy đủ 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ) tiền vay từ Ngân hàng X bằng tiền mặt đúng như thỏa thuận tại 02 Hợp đồng tín dụng. Hai bên đến nay không tranh chấp gì về các nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng.

Do hình thức và nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia ký kết hợp đồng tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, các bên tham gia giao dịch đủ năng lực hành vi dân sự, nên 02 Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 và số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng X với ông Hoàng Văn P có hiệu lực pháp luật là đảm bảo đúng quy định tại Điều 122 của BLDS 2005. Căn cứ Điều 405 của BLDS 2005, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết tức ngày ký hợp đồng, nên Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 có hiệu lực kể từ ngày 26/4/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 có hiệu lực kể từ ngày 07/6/2011, có căn cứ buộc ông Hoàng Văn P phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh từ 02 Hợp đồng tín dụng trên cho Ngân hàng X tính đến ngày 31/12/2020, cụ thể tiền nợ gốc của hai Hợp đồng tín dụng là 3.683.100.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn của 2 hợp đồng tín dụng là 4.412.718.736 đồng, tổng nợ của 2 Hợp đồng tín dụng trên là 8.095.818.736 đồng.

[6]. Xét Hợp đồng thế chấp ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng X C3 nhánh O với bên vay ông Hoàng Văn P, bên thế chấp ông Hoàng Văn Lư bà Trương Thị C ký ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội và Hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng X C3 nhánh O với bên thế chấp là ông Hoàng Văn P bà Mã Thị Thìn ký ngày 21/4/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội: Về hình thức của 02 Hợp đồng thế chấp này đã được lập thành văn bản, đã tiến hành thủ tục đăng ký tài sản đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên tham gia ký kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối là các bên đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 343, 715, 716, 717, 718, 719, 720 của BLDS 2005 và Điều 130 của Luật đất đai năm 2003.

Xét về nội dung của 02 Hợp đồng thế chấp: anh P và ông Lư bà C đã sử dụng tài sản đảm bảo thuộc quyền sử dụng của mình thể hiện là 02 tài sản đảm bảo đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người thế chấp, tại thời điểm thế chấp các bên không ai tranh chấp về quyền sử dụng đối với 02 thửa đất này, 02 thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên đối tượng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 715 của BLDS 2005.

Xét nội dung và hình thức của 02 Hợp đồng thế chấp trên đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành khi ông P không thanh toán được nghĩa vụ từng khoản vay cho Ngân hàng X thì phải xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay đó là đúng với thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 3 của 02 Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng ký ngày 21/4/2011 và ngày 06/6/2011 và đảm bảo đúng quy định tại Điều 721 của BLDS 2005.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thế chấp, ông P không thanh toán được khoản nợ của cả 02 Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng X yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hà, chị Nguyễn Thúy B phát sinh tranh chấp đối với 01 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội.

[7]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hà về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở giữa bà Trần Thị Hà và bà Nguyễn Thúy B ngày 13/11/2007 có hiệu lực pháp luật: Xét thấy việc bà Hà mua 25,1m² đất của bà B đã lập thành Văn bản bằng Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở, các bên ký kết tự nguyện, đã giao đất giao tiền đầy đủ nhưng chưa chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng nhà nước quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, khi khoản 2 Điều 401 BLDS 2005 quy định *“trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo quy định đó”* nhưng bà B bà Hà đã vi phạm, nên xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà Hà vi phạm về hình thức của

Hợp đồng. Về nội dung của Hợp đồng đến nay các bên không tranh chấp, bà Hà và bà B chị Loan đã lập Vi bằng ngày 27/5/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Đông Dương thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở có đầy đủ nội dung quy định tại Điều 698 của BLDS 2005, quyền và nghĩa vụ của các bên đã tuân thủ đầy đủ quy định tại các Điều 699, 700, 701, 702 của BLDS 2005. Nay căn cứ vào Điều 129 của BLDS 2015 quy định nếu hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng và cũng phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 5 của Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định về diện tích tách thửa tuy không đảm bảo đúng quy định nhưng hình thành trước ngày 10/4/2009, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà và bà B tại Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, đến nay qua thẩm định có đo vẽ bằng máy, phần diện tích bà Hà mua thể hiện tại Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở là 25,1m² nhưng diện tích đo thực tế là 25,8m², diện tích còn lại trong Giấy chứng nhận QSDĐ sau khi bán cho bà Hà còn là 24,7m², bà B và bà Hà đều công nhận phần diện tích này là diện tích mua bán thực tế vì năm 2007 khi mua bán không đo bằng máy nên căn cứ vào khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 công nhận phần diện tích bà Hà mua của bà B là 25,8m² (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án) như hiện trạng là có căn cứ. Xác định phần diện tích còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện mang tên anh Hoàng Văn P là 24,7m².

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà với bà B xảy ra trước hành vi bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P đã được công nhận có hiệu lực pháp luật. Nên việc chuyển nhượng của bà B cho anh P có hiệu lực phần còn lại là 24,7m². Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B cho anh P phần 25,8m² đã bán cho bà Hà thì bà B và anh P cùng có lỗi, bà B đã chuyển nhượng cho bà Hà rồi lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh P, anh P mua không kiểm tra tài sản cũng có lỗi. Xét việc anh P ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng X thì anh P và Ngân hàng X cùng có lỗi khi Ngân hàng X nhận tài sản thế chấp mà không kiểm tra tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, vì lúc đó trên tài sản thế chấp gia đình bà Hà và bà B vẫn đang sinh sống. Nên xét thấy khi xử lý sản phẩm đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa số (75+76) 1F, tờ bản đồ số 6I-III-23, số 43, tổ 12A, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội chỉ xử lý quyền sử dụng đất 24,7m² hiện mang tên anh Hoàng Văn P mà bà B đang quản lý sử dụng là có căn cứ. Còn 25,8m² quyền sử dụng đất hiện bà Hà đang quản lý sử dụng buộc bà B, anh P và Ngân hàng X phải chịu trách nhiệm, tương đương với mỗi bên phải chịu trách nhiệm đối với 1/3 của 25,8m² đất tương đương với giá trị là 25,8m² x 40.000.000 đồng/m² = 1.032.000.000 đồng : 3 = 344.000.000 đồng, nên khi xử lý tài sản đảm bảo có căn cứ buộc chị B anh P mỗi người phải

thanh toán cho Ngân hàng X 344.000.000 đồng, Ngân hàng X phải tự chịu trách nhiệm là 344.000.000 đồng đối với lỗi của mình.

Đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn Lư bà Trương Thị C tại thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn V, xã E (Nay là tổ dân phố V, thị trấn E), huyện K, thành phố Hà Nội khi thế chấp còn 131,1m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 183m², nhưng ngày 11/8/2009 UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi 51,9m² thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất E theo Quyết định số 8430/QĐ-UBND ngày 26/12/2005) thì khi anh P không thanh toán đối với nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 131,1m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V0213.QSĐĐ/QĐ số 727/QĐ-UB cấp ngày 26/5/2003 cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Lư (Ngày 28/8/2009 Phòng Tài nguyên môi trường huyện K đã đính chính đúng tên người sử dụng đất là ông Hoàng Văn Lư bà Trương Thị C) để thu hồi toàn bộ nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng X và anh Hoàng Văn P là có căn cứ (Diện tích đo thực tế là 162,5m², phần diện tích thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên đất có tài sản của gia đình ông Lư bà C khi xử lý tài sản đảm bảo sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật).

Về việc xử lý tài sản đảm bảo khi trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của người thế chấp: Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua.

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao để dành quyền ưu tiên cho người có tài sản trên đất.

[8]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Xét yêu cầu của Ngân hàng X về việc tính lãi suất trong hạn và quá hạn đối với nợ gốc của anh P kể từ ngày 01/01/2021 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng là đảm bảo đúng quy định tại của Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-

HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[9]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng X buộc anh P phải chịu tiền thẩm định và định giá tài sản là 9.000.000 đồng, Ngân hàng X đã xuất trình đầy đủ hóa đơn chứng minh C3 phí thẩm định 2 lần và định giá tài sản 1 lần tổng là 6.000.000 đồng, do yêu cầu của Ngân hàng X đối với anh P được chấp nhận nên buộc anh P phải thanh toán cho Ngân hàng X toàn bộ 6.000.000 đồng tiền thẩm định và định giá tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[10]. Xét bà B ông N1 trình bày ông N1 vay tiền anh P, anh P yêu cầu phải có sổ đỏ nên ông N1 mượn sổ đỏ của bà B để vay tiền anh P, sau đó ông N1 bảo bà B ra Văn phòng công chứng ký thì bà B chỉ biết đến ký, chứ bà B không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P. Sau đó, ông N1 không thanh toán được cho anh P tiền nên con ông N1 có gán 80m2 đất cho ông P để trừ nợ và ông P phải lấy sổ đỏ của bà B từ Ngân hàng ra trả cho bà B. Tuy nhiên bà B, ông N1 và các bên liên quan không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh bà B ký hợp đồng chuyển nhượng để che đậy việc vay tiền có tài sản đảm bảo của ông N1 với anh P, hơn nữa đến nay 80m2 này lúc thì ông N1 bà B cho rằng ông N1 vẫn đang quản lý, lúc thì trình bày bà B quản lý nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày cũng như yêu cầu của bà B và ông N1. Việc ông Phạm Minh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng 80m2 đất với anh P không ghi rõ để trừ nợ khoản vay của ông N1 với anh P có thể chấp tài sản của chị B nên không có căn cứ để kết luận các sự việc này liên quan đến nhau và không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị B cho anh P là giả cách hợp đồng vay tài sản nên nếu các bên tiếp tục tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 80m2 đất này sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[11]. Xét yêu cầu tách vụ án của ông Phan N1 Q – người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Lư: Xét thấy đến nay Ngân hàng X không rút một phần yêu cầu khởi kiện, vẫn yêu cầu anh P thanh toán nợ của 2 khoản vay phát sinh từ 02 Hợp đồng tín dụng, xét nguyên đơn, bị đơn là một, xét nội dung yêu cầu khởi kiện đều là thanh toán khoản vay của Hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên mà không phải là 2 yêu cầu khởi kiện độc lập nên Tòa án không tách vụ án là đảm bảo đúng quy định tại khoản 2 Điều 42 của BLTTDS 2015.

[12]. Xét yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông Vũ - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B vì vụ án đang được cơ quan công an xem xét: đến nay Tòa án chưa nhận được văn bản nào chứng minh năm 2020 bà B tiếp tục đơn thư tại cơ quan Công an và đã được cơ quan nào tiếp nhận đơn. Đối với các đơn tố cáo cũ bà B gửi Công an O, Công an O chuyển Công an quận Hoàn Kiếm, ngày 04/9/2019 Tòa án đã xác minh Công an Hoàn Kiếm cung cấp đang tạm đình chỉ giải quyết đơn thư của bà Hà bà B vì chưa triệu tập được anh Hoàng Văn P (BL 374), đến nay đã hết thời hạn giải quyết tố giác tin báo tội phạm quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng hình sự mà không có kết quả giải quyết, nên

Tòa án K tiếp tục giải quyết vụ án dân sự để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự là có căn cứ.

[13]. Đối với quan điểm của VKSND huyện K tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[14]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án lệ phí Tòa án. Yêu cầu của Ngân hàng X được chấp nhận toàn bộ nên anh P phải chịu toàn bộ án phí liên quan đến tổng số nợ Ngân hàng X yêu cầu.

Yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật của bà Hà được chấp nhận nên bà B, anh P và Ngân hàng X là bên có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này là phù hợp với khoản 6 Điều 27 của Pháp lệnh số 10. Căn cứ khoản 2 Điều 24 của Pháp lệnh số 10 quy định thì yêu cầu của bà Hà thuộc vụ án dân sự không có giá ngạch là 200.000 đồng, nên buộc bà B, anh P và Ngân hàng X mỗi người phải chịu 67.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà Hà là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 42, các Điều 68, 157, 165, 201, 147, 271, 273, 277 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015, sửa đổi năm 2017;

Áp dụng các Điều 122, 342, 343, 401, 402, 405, 427, 471, 476, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 721 của Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng các Điều 129, 157, 165, 318, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127, Điều 130 của Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng khoản 6 Điều 5 của Quyết định số 22/2014/QĐ-UB ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về diện tích tách thửa;

Áp dụng Điều 1 của Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về mức lãi suất;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Áp dụng khoản 2 Điều 24, khoản 2, 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với anh Hoàng Văn P.

2. Xác định **Hợp đồng** tín dụng số 1701-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011 và **Hợp đồng** tín dụng số 1702-LAV -201100352 ký ngày 07/6/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X và anh Hoàng Văn P có hiệu lực pháp luật. Xác định **Hợp đồng thế chấp** ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại X - C3 nhánh O với bên vay ông Hoàng Văn P, bên thế chấp ông Hoàng Văn Lư bà Trương Thị C ký ngày 06/6/2011 tại Phòng công chứng số 06 thành phố Hà Nội và **Hợp đồng thế chấp** giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại X-C3 nhánh O với bên thế chấp là ông Hoàng Văn P bà Mã Thị Thìn ký ngày 21/4/2011 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

3. Tính đến ngày 31/12/2020 anh Hoàng Văn P còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần X tổng số tiền là 8.095.818.736 đồng (Tám tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm mười tám nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ngày 26/4/2011 là 4.181.497.643 đồng (Bốn tỷ, một trăm tám mươi một triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng), nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ngày 07/6/2011 là 3.914. 321.093 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười bốn triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, không trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày 01/01/2021 anh Hoàng Văn P tiếp tục phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi suất quy định tại 02 Hợp đồng tín dụng tương ứng với từng khoản vay.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hà về việc công nhận Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở ngày 13/11/2007 giữa bà Trần Thị Hà (Do chị Trần Thị P Loan đứng tên hộ trong giấy Biên bản thỏa thuận mua bán đất ở) và chị Nguyễn Thúy B có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Thị Hà được quyền sử dụng 25,8m2 đất tại thửa đất số (75+76)1f, tờ bản đồ 6I-III-23, địa chỉ số 43, tổ 12A, phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội (Nay là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội) và được quyền sở hữu ngôi nhà bê tông 4 tầng 1 tum gắn liền với đất; 25,8m2 đất có các cạnh như sau: cạnh phía Bắc giáp đường có C3ều dài là 5,38m, cạnh phía Nam giáp nhà ông Hùng có C3ều dài là 5,46m, cạnh phía Tây giáp phần đất chị B đang sinh sống có C3ều dài là 4,41m, cạnh phía Đông giáp nhà chị Trà có C3ều dài là 4,78m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Hà có quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Hoàng Văn P không thanh toán được nợ gốc và lãi của từng Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo của từng khoản vay.

Cụ thể, với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100266 ký ngày 26/4/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo buộc anh Hoàng Văn P, chị Nguyễn Thúy B mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền là 344.000.000 đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần X phải tự chịu trách nhiệm số tiền là 344.000.000 đồng và Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất ở 24,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hoàng Văn P, hiện chị Nguyễn Thúy B và 2 con cháu Nguyễn Nhật Hoàng, Nguyễn Linh C3 đang quản lý sử dụng tại thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A phường Thanh Lương, quận O, Hà Nội (Nay là địa chỉ: Số 7/121/48/10B tổ 2E mới, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội), 24,7m² có C3ều dài từng cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường có C3ều dài là 5,70m, phía Nam giáp nhà ông Hùng có C3ều dài là 5,73, cạnh phía Đông giáp phần đất bà Hà đang quản lý sử dụng có C3ều dài là 4,41m, cạnh phía Tây giáp nhà ông Minh có C3ều dài là 4,25m (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo Bản án) để thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng ký ngày 26/4/2011.

Với Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201100352 ký ngày 07/6/2011, khi xử lý tài sản đảm bảo Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn V, xã E (Nay là Tổ dân phố V, thị trấn E), huyện K, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2003 cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Lư, vào Sổ cấp Giấy chứng nhận số 0213QSDĐ/QĐ số 727/QĐ-UB, ngày 28/8/2009 Phòng Tài nguyên môi trường huyện K đã đính chính đúng tên người sử dụng đất ông Hoàng Văn Lư bà Trương Thị C.

Khi xử lý tài sản đảm bảo 02 quyền sử dụng đất trên, trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất hoặc của chính người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua. Trong trường hợp người đang sở hữu nhà trên quyền sử dụng đất thế chấp mà không mua quyền sử dụng đất, thì khi xử lý tài sản đảm bảo phải thanh toán giá trị nhà và công trình trên đất cho chủ sở hữu, thửa đất tại phường Thanh Lương phải thanh toán giá trị tiền nhà cho chị B, thửa đất tại tổ dân phố V phải thanh toán giá trị tiền nhà và công trình trên đất cho ông Lư, bà C. (Khi phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 8a, tờ bản đồ số 24 tổ dân phố V, thị trấn E, huyện K, thành phố Hà Nội, phần diện tích đất thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giải quyết theo quy định pháp luật).

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 24,7m² đất thửa số (75+76)1f, tờ bản đồ số 6I-III-23, địa chỉ số 43 tổ 12A, phường Thanh Lương, quận O, thành phố Hà Nội thì chị Nguyễn Thúy B, anh Nguyễn Nhật Hoàng, cháu Nguyễn Linh C3, anh Hoàng Văn P, chị Mã Thị Thìn phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật; Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 131,1m² đất thửa số 8a, tờ bản đồ số 24, thôn V, xã E, huyện K, thành phố Hà Nội thì ông Hoàng Văn Lư, bà Trương Thị C, chị Hoàng Thị V, chị Hoàng Thị Dư, cháu Vũ Xuân Trường, cháu Vũ Thị Thúy Hương, chị Mã Thị Thìn, cháu Hoàng Minh S, cháu Hoàng Minh T2, cháu Mã Tiến Dương phải có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Hoàng Văn P thanh toán xong khoản nợ của hợp đồng vay nào cho Ngân hàng thương mại cổ phần X thì bên thế chấp, bên nhận thế chấp, bên vay có trách nhiệm thanh lý Hợp đồng thế chấp của từng khoản vay, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng mà không xử lý tài sản thế chấp.

5. Buộc anh Hoàng Văn P phải trả 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền Xem xét thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần X.

6. Về án phí:

- Anh Hoàng Văn P phải chịu 116.095.818 đồng (Một trăm mười sáu triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X.

- Anh Hoàng Văn P, chị Nguyễn Thúy B, Ngân hàng thương mại cổ phần X mỗi người phải chịu 67.000 đồng (Sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hà.

- Sau khi đối trừ đi 67.000 đồng án phí dân sự phải nộp, hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần X 56.344.556 đồng (Năm mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi tư nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2010/0001717 ngày 10/12/2014 tại C3 cục thi hành án dân sự huyện K, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả quy định tại Điều 357 của BLDS 2015. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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.

7. Quyền kháng cáo: Báo cho anh Hoàng Văn P, chị Nguyễn Thúy B, chị Trần Thị Hà, ông Hoàng Văn Lư có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Báo cho Ngân hàng thương mại cổ phần X (Vắng mặt khi tuyên án), bà Trương Thị C, Hoàng Thị V, bà Hoàng Thị Dư, cháu Vũ Xuân Trường, cháu Vũ Thị Thúy Hương, chị Mã Thị Thìn, cháu Hoàng Minh S, cháu Hoàng Minh T2, cháu Mã Tiến Dương, anh Hoàng Văn Lương, chị Phạm Thị Hánh, cháu Hoàng Duy Anh, cháu Hoàng Duy Khánh, chị Trần Thị P Loan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bản án có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h. K;
- C3 cục THADS h. K;
- TANDTP Hà Nội;
- Công thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Thiên Hương