TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2023/DS-ST
Ngày: 26-12-2023
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp; Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Trứ

Ông Nguyễn Xuân Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Đông- Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/9/2023, ngày 16/10/2023, ngày 20/12/223 và ngày 26/12/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2023/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự giữa:

** **Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)*

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

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí Dũng- chức danh: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trịnh Thị Thanh Huyền- Chức danh: Giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHCN-Khối KHCN- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo văn bản uỷ quyền số 26B/2022/UQ-CTHĐQT ngày 01/4/2022 của ông Ngô Chí Dũng.

Người được uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Thế Tùng - Chuyên viên XLN (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 1, VBBank chi nhánh Hiệp Hòa, số 80 đường 19/5, thị trấn Thắng, huyện H, tỉnh Bắc Giang

** **Bị đơn**: Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989 và chị Đặng Thị Th, sinh năm 1988. (chị Thoa có mặt ngày 28/9; 16/10; anh Quyền có mặt ngày 16/10, còn lại vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1986 (có mặt ngày 28/9; 16/10, có mặt ngày 20/12/2023, còn lại vắng mặt)

-Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1988 (vắng mặt)

(chị Huyền ủy quyền cho anh Triển)

-Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang

-Văn phòng công chứng Hiệp Hòa

Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn Thắng, huyện H, tỉnh Bắc Giang

Do ông Nguyễn Thanh T– Trưởng Văn phòng công chứng Hiệp Hòa đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

-Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H, tỉnh Bắc Giang

Do ông Phùng Văn Thành – phó giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 02 năm 2023, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:*

Anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th vay của VPBank tổng số tiền là *1,620,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng)*. Mục đích: Vay bù đắp mua BĐS tại TĐS 375, TBĐS 85, Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang và vay tiêu dùng, cụ thể:

*Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021: Số tiền vay: 1,390,000,000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên ngày 17/09/2021 đến ngày 17/09/2046; Mục đích sử dụng tiền vay: Vay bù đắp mua BĐS tại TĐS 375, TBĐS 85, Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 9,9%/năm được cố định trong 12 tháng. Sau đó, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần, cộng biên độ 3% theo Hợp đồng cho vay; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Ngày chuyển nợ xấu, nợ quá hạn: 15/11/2022.

*Khoản vay theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021 (mã

hợp đồng: LD2129202032), số tiền vay: 220,000,000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên ngày 19/10/2021 đến ngày 19/10/2026; Mục đích vay: Tiêu dùng; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 20%/năm. Sau đó, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Ngày chuyển nợ xấu, nợ quá hạn: 15/11/2022

**Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: 132-P-4592524 ngày 17/08/2021;* Số tiền vay: 10,000,000 đồng*;* Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên ngày 17/08/2021 đến ngày 17/08/2026*;* Mục đích vay: Tiêu dùng thẻ tín dụng*;*Lãi suất cho vay: Theo quy định*;* Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngày chuyển nợ xấu, nợ quá hạn: 15/11/2022

*Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362,6m^2 (Trong đó 300m^2 đất ở nông thôn và 62,6m^2 đất trồng cây lâu năm), tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, số vào sổ cấp giấy: CH 00239-QĐ do UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/08/2021 cho anh Nguyễn Văn Q. Các biện pháp xử lý và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể theo Hợp đồng thế chấp 549/HĐTC-2021, Số Công chứng 4331, Quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/09/2021 tại văn phòng Công chứng Xương Giang, địa chỉ số 396 đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th đã trả được tổng số tiền 214.132.456 đồng (trong đó gốc 33.798.681 đồng, lãi 180.333.775 đồng), và vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản vay nêu trên bị chuyển sang nợ quá hạn (nợ xấu) từ ngày 15/11/2022. Do anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, Ngân hàng nhiều lần gọi điện, gửi văn bản thông báo, đôn đốc, tạo điều kiện. Tuy nhiên, anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

Anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th còn nợ VPBank tổng số tiền của các hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 20/12/2023 là: 2,006,065,938 đồng (nợ gốc là: 1,586,201,319 đồng, nợ lãi là 416,798,226 đồng và nợ lãi chậm trả là: 3,066,394 đồng, cụ thể:

Hợp đồng số	Gốc phải trả	Lãi phải trả	Lãi chậm trả	Tổng cộng
LN2109134290882	1,385,172,983	337,510,463	2,709,016	1,725,392,462

LD2129202032	191,029,236	72,296,661		375,378	263,683,274
132-P-4592524	9,999,100	6,991,102		0	16,990,202
Tổng cộng	**1,586,201,319**	**416,798,226**		**3,066,394**	**2,006,065,938**

Vì vậy, buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 20/12/2023 là: 2,006,065,938 đồng (nợ gốc là: 1,586,201,319 đồng, nợ lãi là 416,798,226 đồng và nợ lãi chậm trả là: 3,066,394 đồng

Buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th thanh toán hết dư nợ cho VPBank.

Trường hợp anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho VPBank, VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank, thông tin tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362,6m^2 (Trong đó 300m^2 đất ở nông thôn và 62,6m^2 đất trồng cây lâu năm), tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, số vào sổ cấp giấy: CH 00239-QĐ do UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/08/2021 cho anh Nguyễn Văn Q.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ án phí và chi phí thẩm định tại chỗ.

Trong quá trình giải quyết, ông Ngô Thế Tùng thay ông Phương Trường Minh theo văn vản ủy quyền số 1035/2023/UQ- VPBank ngày 13 tháng 11 năm 2023. Tại phiên tòa ông Ngô Thế Tùng đại diện cho Ngân hàng tham gia tố tụng có mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình,

* *Bị đơn chị Đặng Thị Th trình bày:* Ngày 16/9/2021, vợ chồng chị có ký với ngân hàng cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số LN 2109134290882 số tiền 1.390.000.000 đồng; Thời hạn vay 300 tháng, mục đích vay bù đắp mua bất động sản, lãi suất 9.9%/ tháng;

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021 số tiền 220.000.000 đồng; mục đích vay để phục vụ nhu cầu đời sống, thời hạn vay là 60 tháng

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 17/8/2021 số tiền 10.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng, mở thẻ tín dụng. Tổng số tiền vay là 1.576.202.219 đồng.

Khi vay có thế chấp Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số

85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, số vào sổ cấp GCN: CH00239 do UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/8/2021. Chi tiết hợp đồng thế chấp số 549/HĐTC-2021, số công chứng 4332, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2021, tại văn phòng công chứng Hiệp Hòa giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Đặng Thị Th và VPBank;

Quá trình thực hiện hợp đồng, số tiền trả gốc và lãi cụ thể như thế nào chị không rõ, chị xác định đây là nợ chung của vợ chồng.

Chị xác định chữ ký *"Quyền, Nguyễn Văn Q" và chữ ký " Thoa, Đặng Thị Th"* trong Hợp đồng vay số LN 2109134290882 ngày 16/9/2021; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất số 549/HĐTC - 2021 ngày 16/9/2021; biên bản định giá ngày 16/09/2021; phụ lục hợp đồng số 01/ PLHĐ ngày 16/09/2021 là do chị và chồng chị ký và viết. Nay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng buộc vợ chồng chị phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Tạm tính đến ngày 01/02/2023 là 1.686.838.202 đồng (trong đó nợ gốc là 1.576.202.219 đồng, nợ lãi, phí phạt là 98.648.986 đồng; thẻ tín dụng là 11.986.997 đồng) thì vợ chồng chị đồng ý trả, và tiếp tục chịu tính lãi theo đúng thoả thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày trả hết nợ.

Trường hợp vợ chồng chị không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VPBank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, số vào sổ cấp GCN: CH00239 do UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/8/2021. Chi tiết hợp đồng thế chấp số 549/HĐTC-2021, số công chứng 4332, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2021, tại Văn phòng công chứng Xương Giang giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Đặng Thị Th và VPBank; Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản bảo đảm cho khoản vay.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Q tại phiên tòa ngày 16/10/2023 anh có mặt trình bày: Anh nhận chuyển nhượng từ anh Triển mục đích để vay tiền ngân hàng do chị Hợi là chị gái anh nhờ đứng tên. Khi vay tiền ngân hàng thì anh là người nhận tiền mặt và đưa cho chị gái anh chứ anh không được sử dụng số tiền. Khi cán bộ về thẩm định tại thời điểm vay thì anh và anh Triển đều có mặt. Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh trả nợ theo các hợp đồng tín dụng thì anh đồng ý trả nợ. Đối với yêu cầu độc lập của anh Triển, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 31/08/2021 và hủy hợp đồng thế chấp thì anh không đồng ý, vì anh là người đứng tên và chị gái anh đã trả tiền mảnh đất trên.

*****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Nguyễn Văn Tr trình bày: Anh có thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Do cần tiền làm ăn nên anh muốn dùng thửa đất của anh để vay ngân hàng, nhưng do có nợ xấu nên anh không thể vay ngân hàng được, nên anh có nhờ chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang là chỗ quen biết và để cho em trai chị Hợi là anh Nguyễn Văn Q đứng tên thửa đất để vay ngân hàng. Ngày 24/8/2021, anh được chị Hợi gọi lên xưởng mộc của chị Hợi cùng với anh Quyền để anh và anh Quyền ký chuyển nhượng đất cùng với người của văn phòng công chứng anh không biết rõ họ tên. Ngày 31/8/2021 thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên anh Nguyễn Văn Q. Do không hiểu biết pháp luật nên anh đã tin tưởng tuyệt đối vào chị Hợi và khi ký vào hợp đồng anh không đọc. Mục đích việc chuyển nhượng sang tên anh Quyền để vay cho anh 500.000.000 đồng để anh lấy vốn làm ăn, anh đã cầm số tiền 500.000.000 đồng do chị Hợi đưa, hiện nay số tiền này anh chưa trả cho chị Hợi, còn tiền hàng tháng 5 triệu đồng anh đều đưa cho chị Hợi từ thời điểm vay đến tháng 10 năm 2022 thì anh không đóng tiền lãi nữa, chị Hợi hiện nay cũng không có mặt tại địa phương và cắt liên lạc với anh. Ngày 31/8/2021 thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên anh Nguyễn Văn Q.

Đến tháng 10 năm 2022, anh được cán bộ ngân hàng thông báo số tiền vay của ngân hàng vay 1.390.000.000 đồng thì lúc này anh mới được biết là vay số tiền lớn như vậy, còn mục đích anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Quyền chỉ để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Việc anh ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Quyền đối với thửa thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Tr ngày 03/3/2021 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tinh thần minh mẫn.

Nay anh đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh với anh Nguyễn Văn Q ngày 24/8/2021 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang vì mục đích anh nhờ anh Quyền chỉ để vay số tiền 500.000.000 đồng chứ không phải vay số tiền gốc lên đến 1.576.202.219 đồng và số tiền lãi. Ngoài ra giữa anh với anh Quyền không có thỏa thuận việc mua bán theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/8/2021 với giá 3.000.000.000 đồng, anh chưa được nhận số tiền 3 tỷ trên vì anh không có mục đích bán, anh chỉ nhờ anh Quyền đứng tên thửa đất để vay cho anh số tiền 500.000.000 đồng để làm ăn.

*Chị Huyền vợ anh Triển trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang là của bố mẹ chồng chị cho anh trai chồng chị, sau anh trai chồng chị chuyển nhượng cho cá nhân chồng chị vào ngày 22/02/2021, khi chuyển nhượng thì trên đất có nhà sẵn. Chị xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản riêng của cá nhân chồng chị, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Việc anh Triển làm

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Quyền cụ thể như thế nào thì chị không biết, đến khi ngân hàng gọi thông báo vào tháng 10 năm 2022 thì chị mới được biết là hiện thửa đất này đã chuyển nhượng sang tên anh Quyền. Sau khi được biết hiện nay thửa đất đã chỉnh lý sang tên anh Quyền thì chị chỉ đến nhà anh Quyền nói chuyện tình cảm, còn chưa có đơn khởi kiện gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét về việc chỉnh lý sang tên thửa đất này cho anh Quyền.

Nay chị xác định vợ chồng chị có công sức tu tạo gồm xây cổng và lát sân sau thời điểm thế chấp cho anh Quyền tổng khoảng 120.000.0000 đồng, trước thời điểm thế chấp thì có sơn nhà, lắp cửa và là cầu thang khoảng 150.000.000 đồng.

Tổng giá trị tu tạo tài sản trên đất của 2 vợ chồng trước và sau khi thế chấp khoảng 270.000.000 đồng. Nay chị không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về công sức tu tạo tài sản trên đất. Chị ủy quyền cho chồng chị là anh Nguyễn Văn Tr tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại phiên tòa chị vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hiệp Hòa do ông Nguyễn Thanh Tđại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 24/8/2021, văn phòng công chứng Hiệp Hòa nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA331388 do UBND huyện H cấp ngày 03/12/2020 giữa anh Nguyễn Văn Tr và anh Nguyễn Văn Q. Quá trình tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng hợp đồng đã thực hiện theo đúng quy trình, thủ tục theo pháp luật. hai bên tham gia giao dịch cung cấp đúng, đủ giấy tờ gốc liên quan và đồng ý ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên tại Văn phòng công chứng Hiệp Hòa. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn theo thỏa thuận và tự nguyện.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh VPĐK ĐĐ huyện H do ông Phùng Văn Thành - phó giám đốc chi nhánh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/8/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Tr và anh Nguyễn Văn Q đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích: 362.6m^2 (trong đó: 300.0m^2 đất ở tại nông thôn, 62.6m^2 đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 331388, số vào sổ cấp GCN: CH 00239 do UBND huyện H cấp ngày 03/12/2020, thành phần hồ sơ gồm có

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (phô tô);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3818/2021 quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Hiệp Hòa chứng thực ngày 24/8/2021 (phô tô);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 331388, số vào sổ cấp GCN: CH 00239 do UBND huyện

H cấp ngày 03/12/2020, ngày 31/8/2021, Chi nhánh VPĐK đất đai huyện H, tỉnh Bắc Giang chỉnh lý biến động ngày 31/8/2021 (phô tô).

Sau khi xem xét hồ sơ, ngày 31/8/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đã ký xác nhận hồ sơ, chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, CMND số 121776480, thường trú tại xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất do chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn Tr cho anh Nguyễn Văn Q là đảm bảo quyền sử người sử dụng đất, trình tự thực hiện thủ tục theo quy định tại điều 167, khoản 1, điều 168, khoản 1, điều 188, Luật đất đai năm 2013 và điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 3 Điều 144; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117; Điều 299; Điều 304; Điều 307; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470; Điều 500; 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự;

Điều 27; Điều 37 - Luật Hôn nhân và gia đình

Điều 91; Điều 95 - Luật các tổ chức tín dụng;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

*Về yêu cầu khởi kiện: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng cho vay số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 17/8/2021, tạm tính đến ngày 20/12/2023 là: 2,006,065,938 đồng (nợ gốc là: 1,586,201,319 đồng, nợ lãi là 416,798,226 đồng và nợ lãi chậm trả là: 3,066,394 đồng)

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được tiếp tục tính lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo 21/12/2023 cho đến ngày anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th thanh toán hết nợ cho Ngân hàng

TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

* Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án/cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, Số vào sổ cấp GCN: CH00239 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện H, Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/08/2021

* Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Tr về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Nguyễn Văn Q ngày 24/8/2021 và Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng anh Quyền, chị Thoa với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng vô hiệu.

* Về án phí dân sự: Anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới phải chịu 72.121.318.76 đồng án phí dân sự. Do anh Quyền thuộc đối tượng người khuyết tật được trợ cấp hàng tháng nên được miễn án phí dân sự cho anh Quyền là 36.060.659.38 đồng. Chị Thoa phải chịu đối với phần án phí dân sự cảu mình là 36.060.659.38 đồng.

- Anh Nguyễn Văn Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

-Trả lại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 31.290.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002769 ngày 01/6/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bắc Giang..

-Về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và thẩm tra chứng cứ tại phiên toà, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng cho vay số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 17/8/2021. Ngân hàng đã giải ngân cho anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th vay tổng số tiền 1.620.000.000 đồng, ngày 15/11/2022, anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 01/02/2023, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải trả số tiền nợ là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th trả số tiền đã cho vay. Tòa án nhân dân huyện H đã thụ lý giải vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ*:*

Theo lời khai của các bên đương sự đều phù hợp với nội dung: Hợp đồng cho vay số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021 vay số tiền 1.390.000.000 đồng; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021 vay số tiền 220,000,000 đồng; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 17/8/2021 vay số tiền 10.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện thì anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th đã trả được đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/11/2022 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 20/12/2023 là: 2,006,065,938 đồng (nợ gốc là: 1,586,201,319 đồng, nợ lãi là 416,798,226 đồng và nợ lãi chậm trả là: 3,066,394 đồng)

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Đặng Thị Th đồng ý trả nợ số tiền trên và đồng ý xử lý tài sản thế chấp nếu trường hợp không trả được nợ.

Nay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải trả số tiền trên và tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng cho vay hạn mức là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay, các bên có ký hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, Số vào sổ cấp GCN: CH00239 do UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/08/2021. Trường hợp, anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì VPBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án/cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán phát mại tài sản.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp số 549/HĐTC -2021 ngày 16/9/2021, số công chứng 4331 quyển số 04/2021 TP/CC -SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Xương Giang giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Đặng Thị Th và Ngân hàng VPBank, thì thấy các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện và Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và chứng

thực tại văn phòng công chứng Xương Giang và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H theo đúng quy định. Nội dung trong các Hợp đồng thế chấp đều thể hiện bên thế chấp đồng ý thế chấp cho bên Ngân hàng tài sản để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng. Đến nay, anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng theo thời gian trả nợ vi phạm khoản 8 Điều 2 của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021, nên Ngân hàng có quyền thu hồi nợ đồng thời xử lý tài sản Hợp đồng thế chấp số549/HĐTC -2021 ngày 16/9/2021. Trong quá trình giải quyết chị Thoa, anh Quyền cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng nếu trường hợp anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, Xã H, Huyện H, Tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, Số vào sổ cấp GCN: CH00239 do Ủy Ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/08/2021 cho anh Nguyễn Văn Q.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Tr đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh với anh Nguyễn Văn Q ngày 24/8/2021 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang, và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thì thấy:

Trong quá trình làm việc, anh Triển xác định anh ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Quyền đối với thửa thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Tr ngày 03/3/2021 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tinh thần minh mẫn. Cả hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, và khi làm thủ tục công chứng cả hai bên đều có mặt.

Theo thông tin cung cấp từ văn phòng công chứng Hiệp Hòa thì ngày 24/8/2021, văn phòng công chứng Hiệp Hòa nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA331388 do UBND huyện H cấp ngày 03/12/2020 giữa anh Nguyễn Văn Tr và anh Nguyễn Văn Q. Quá trình tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng hợp đồng đã thực hiện theo đúng quy trình, thủ tục theo pháp luật, hai bên tham gia giao dịch cung cấp đúng, đủ giấy tờ gốc liên quan và đồng ý ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên tại Văn phòng công chứng Hiệp Hòa. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn theo thỏa thuận và tự nguyện.

Ngày 31/08/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất do chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn Tr cho anh Nguyễn Văn Q là đảm bảo quyền sử người sử dụng đất, trình tự thực hiện thủ tục theo quy định tại điều 167, khoản 1, điều 168, khoản 1, điều 188, Luật đất đai năm 2013 và điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Sau khi được chỉnh lý sang tên cho anh Nguyễn Văn Q thì anh có được biết nhưng anh không có đơn khởi kiện yêu cầu hủy quyết định chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn Q.

Tại phiên tòa ngày 20/12/2023, sau khi đại diện ngân hàng cung cấp tài liệu định giá tài sản và hình ảnh đề ngày 08/9/2021, thì anh Triển cũng xác định hình ảnh chụp là ngôi nhà của anh đang ở hiện tại, người đứng trong hình cởi trần là anh, còn người phụ nữ ngồi trong nhà là chị Hợi. Như vậy, tại thời điểm Ngân hàng về thẩm định và định giá tài sản là trước thời điểm anh Quyền vay ngân hàng và tại thời điểm đó anh Triển và chị Hợi cũng có mặt vào ngày 08/9/2021. Việc anh Triển nói anh không biết việc Ngân hàng về thẩm định nhà của anh là không có căn cứ. Ngoài ra, lý do anh Triển tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng với lý do anh Quyền vay số tiền vượt quá mức anh Nhờ đứng cho vay và anh tin tưởng nên anh đã ký vào các văn bản, anh thừa nhận các chữ ký tại các văn bản bên ngân hàng cung cấp là do anh ký.

Do vậy, yêu cầu của anh Nguyễn Văn Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Quyền ngày 24/8/2021 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và Ngân hàng TMCPVN Thịnh Vượng vô hiệu là không có căn cứ.

[3] Đối với những tài sản phát sinh trên thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, Số vào sổ cấp GCN: CH00239 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/08/2021, được xác định do vợ chồng anh Triển xây dựng thêm sau thời điểm ngân hàng về thẩm định gồm: xây cổng và lát sân, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh Triển không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Đối với Hậu quả của việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do nguyên đơn, bị đơn và người liên quan trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Nếu giữa các đương sự có tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng đã tạm ứng chi phí thẩm định tài sản nên anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã tạm ứng số tiền 1.700.000 đồng. Xác nhận Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã nộp

đủ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được chấp nhận ,nên anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Anh Quyền thuộc đối tượng khuyết tật và thuộc diện được miễn án phí dân sự theo quy định.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 3 Điều 144; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117; Điều 299; Điều 304; Điều 307; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470; Điều 500; 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự;

Điều 27; Điều 37 - Luật Hôn nhân và gia đình

Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng cho vay số LN2109134290882 ký ngày 16/09/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 18/10/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 17/8/2021, tạm tính đến ngày 20/12/2023 là: 2,006,065,938 đồng (nợ gốc là: 1,586,201,319 đồng, nợ lãi là 416,798,226 đồng và nợ lãi chậm trả là: 3,066,394 đồng)

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được tiếp tục tính lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo 21/12/2023 cho đến ngày anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành

án/cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA331388, Số vào sổ cấp GCN: CH00239 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện H, Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 03/12/2020; Thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/08/2021

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Tr về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh với anh Nguyễn Văn Q ngày 24/8/2021 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 85, diện tích 362.6m^2, tại Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang, và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn Q và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng đã tạm ứng chi phí thẩm định tài sản nên anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã tạm ứng số tiền 1.700.000 đồng. Xác nhận Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự: Anh Nguyễn Văn Q và chị Đặng Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới phải chịu 72.121.318.76 đồng án phí dân sự. Do anh Quyền thuộc đối tượng người khuyết tật được trợ cấp hàng tháng nên thuộc diện được miễn án phí dân sự cho anh Quyền là 36.060.659.38 đồng. Chị Thoa phải chịu đối với phần án phí dân sự của mình là 36.060.659.38 đồng.

-Anh Nguyễn Văn Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

-Trả lại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 31.290.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002769 ngày 01/6/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bắc Giang.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Sự