

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST

Ngày: 07/6/2018

*“V/v tranh chấp Hợp đồng tín
dụng; Hợp đồng thế chấp &
hủy Giấy CNQSD đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Bà Dương Thị Kim Hồng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà Phạm Thị Thơm

- Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa:

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2018/ KDTM-ST ngày 08/02/2018 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2018/QĐXXST-DS ngày 03/05/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐ-ST ngày 30/5/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X. Trụ sở chính: Quận H, Tp. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Quang Tr - Giám đốc Ngân hàng X Chi nhánh Đ (Theo giấy ủy quyền số 8695/QĐ_X ngày 28/10/2016). Người nhận ủy quyền lại: Ông Nguyễn Ngọc A – Chức vụ: Phó Giám đốc – Ngân hàng X – Chi nhánh Đ và ông Đoàn Văn T – Cán bộ quản lý khách hàng phòng giao dịch L, chi nhánh Ngân hàng X chi nhánh Đ.

2. Bị đơn: Chị Vũ Thị Tr, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1965 (là mẹ).

Đều ở địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Chị Vũ Thị V (T), sinh năm 1980.

3.2. Anh Vũ Đình H (Vũ Hồng H), sinh năm 1978 (là chồng).

Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện B, Hải Dương.

(Anh H ủy quyền cho chị V tham gia tố tụng).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. UBND huyện B: Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K – Chức vụ tịch UBND huyện B;

4.2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

4.3. Ông Vũ Tiến C, sinh năm 1964 (Chồng bà Th, chết năm 2013)

** Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:*

- Cụ Vũ Văn H, sinh năm 1933 (là cha) .

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- Bà Trần Thị Th, sinh năm 1965 (là vợ)

- Chị Vũ Thị Kim O, sinh năm 1987 (là con).

- Chị Vũ Thị Tr, sinh năm 1989 (là con)

- Anh Vũ Duy H, sinh năm 1995 (là con)

Đều ở địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

(Cụ H, chị O, chị Tr, anh H ủy quyền cho bà Th tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn T trình bày:

Theo Quyết định số 589/QĐ-NHNN ngày 25/4/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quyết định sát nhập Ngân hàng Thương mại Cổ phần Y vào Ngân hàng X. Ngày 08/5/2015, Ngân hàng X quyết định: V/v thay đổi tên Y thành chi nhánh Đ trực thuộc Ngân hàng X.

Ngày 19/7/2013 giữa ngân hàng X (Sau đây gọi tắt là: Ngân hàng) và chị Vũ Thị Tr, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, Hải Dương thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng (viết tắt: HĐTD) số N.A.0051.13/HĐTD. Theo đó, chị Tr vay Ngân hàng 300.000.000đ; mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bạc, đồ trang sức các loại. Ngày 07/01/2014, chị Tr ký HĐTD kèm Giấy nhận nợ để nhận nợ 300.000.000đ theo HĐTD đã kí với lãi suất vay 11%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 06 tháng (từ 7/01/2014 đến 07/7/2014). Quá trình vay nợ chị Tr đã thanh toán tiền gốc: 242 đồng và tiền lãi 11.061.720đồng;

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà và đất của bên thứ 3 theo HĐTC số NA.0051.13 ngày 19/7/2013, theo đó: TSTC là quyền sử dụng 163,1m² đất thuộc tờ bản đồ số 5 thôn T, xã V, huyện B, theo GCNQSD đất số BC999250 ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr, bà Trần Thị Th. Do chị Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị Tr phải trả nợ: Tính đến thời điểm ngày 07/6/2018 (ngày xét xử sơ thẩm): Nợ gốc 299.999.758đ; nợ lãi cộng dồn (lãi trong hạn): 118.264.294đ; phí trả chậm cộng dồn (lãi quá hạn):

56.279.370đ. Tổng gốc & lãi là 474.543.421đ. Trường hợp chị Tr không trả nợ, ngân hàng đề nghị được phát mại TSTC của bên thứ 3.

- Theo bị đơn, chị Vũ Thị Tr và người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Th, trình bày: Xác nhận đã nhận tiền vay 300.000.000đ theo HĐTD đã ký; và TSTC là quyền sử dụng đất của bố mẹ đẻ (ông Triền, bà Th) tại thôn T, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương như phía Ngân hàng trình bày là đúng. Do kinh doanh bị thua lỗ không có khả năng thanh toán. Nên, đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý phát mại TSTC. Do phải đi làm xa, nên chị Tr ủy quyền cho bà Trần Thị Th (là mẹ) tham gia tố tụng và có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Vũ Đình H (Vũ Hồng H) và chị Vũ Thị V (T); anh H ủy quyền cho chị V trình bày:

Năm 2009, do có nhu cầu vốn để mở xưởng may, nên anh chị đã vay của ông Tr 70.000.000đ với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày và mượn chị Nguyễn Thị H ở thôn B, xã T, huyện B 130.000.000đ. Do chị H nợ ông Tr 130.000.000đ, nên giữa chị H, anh H và ông Tr đã thống nhất chuyển tiền vay ông Tr của chị H sang anh H. Vì thế, anh H nợ ông Tr 200.000.000đ. Ngày 06/5/2010 anh H viết giấy vay 200.000.000đ, hạn đến ngày 06/7/2010 sẽ trả hết gốc và lãi nếu không trả được thì vợ chồng sang tên nhà đất. Để đảm bảo khoản vay trên anh H đã đưa GCNQSD đất ngày 20/8/2007 mang tên Vũ Đình H và Vũ Thị V (là tài sản chung vợ chồng) tại thôn T, xã V, huyện B cho ông Tr để làm tin. Ngày 16/6/2010, tại nhà anh H chị V hai bên đã lập “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo anh H, Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chỉ để làm tin nên mới ghi giá trị chuyển nhượng nhà đất là 50.000.000đ; chứ thực chất giá trị đất và tài sản trên đất tương đương với số tiền vay của ông Tr là 200.000.000đ (BL283). Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Duy H – cán bộ địa chính xã T, do các bên nhờ đến lập hợp đồng.

- Theo ông H cán bộ địa chính xã T, thì: Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000đ, nếu anh H trả được 200.000.000đ cho ông Tr thì hợp đồng này không còn giá trị và sẽ bị hủy. Sau đó anh H mang hợp đồng về xã chứng thực, ông Tr cầm và làm các thủ tục để được cấp GCNQSD đất số BC999250 (BL289,290).

Nay, anh H chị V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngày 16/6/2010 giữa anh chị với ông Tr, bà Th vô hiệu; đề nghị hủy GCNQSD số BC999250 mang tên ông Vũ Tiến Tr, bà Trần Thị Th.

- Tại biên bản lấy lời khai, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tiến Tr (đã chết): Cụ Vũ Văn H, bà Trần Thị Th, chị Vũ Thị Kim O, anh Vũ Duy H (cụ H, chị O, anh H ủy quyền cho bà Th) trình bày: Năm 2013 ông Tr chết, nên: Cụ H, bà Th, chị Oanh, anh H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng liên quan đến TSTC của bên thứ 3 như phía Ngân,

Bị đơn trình bày và đều có quan điểm từ chối nhận quyền lợi và đồng ý phát mại TSTC theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà Th có toàn quyền quyết định liên quan đến họ.

- UBND huyện B do ông Nguyễn Trung K, Chủ tịch UBND là đại diện theo pháp luật có văn bản thể hiện ý kiến: Không đồng ý hủy GCNQSD đất số BC999250, số vào sổ HO0985/TV-BG do UBND huyện B cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Đình H và bà Vũ Thị V. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng cấp GCNQSD đất là đúng quy định của luật đất đai.

- Xác minh với chính quyền địa phương và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B liên quan đến chuyển nhượng nhà đất giữa anh H, chị V với ông Tr, bà Th thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng anh H với vợ chồng ông Tr mục đích làm tin để ông Tr cho anh H chị V vay tiền. Hợp đồng lập tại nhà anh H, chị V, sau đó mang ra UBND xã để chứng thực. Dựa vào hợp đồng hai bên ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã hướng dẫn để các bên làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện tại nhà đất vẫn do vợ chồng anh H quản lý sử dụng. Từ khi chuyển nhượng (16/6/2010) đến năm 2013 chị V sử dụng và chịu nghĩa vụ thuế. Nhưng sau đó không phải đóng thuế vì diện tích thửa đất dưới 200m².

- Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành thẩm định đối với TSTC của bên thứ 3, xác định: Hiện trạng thửa đất theo GCNQSD đất đã cấp mang tên ông Tr bà Th, diện tích 163.1m²; tài sản trên đất gồm nhà 02 tầng, tổng diện tích 99,6m², sân lát gạch đỏ + mái tôn trên sân diện tích 57m², 01 bể nước, Tường hoa xây gạch, cổng sắt (BL 292 -293).

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu chị Tr phải trả nợ theo HĐTD đã ký, tính đến ngày 07/6/2018 chị Tr còn nợ gốc: 299.999.758đ; nợ lãi cộng dồn 118.264.294đ; lãi quá hạn: 56.279.370đ. Tổng gốc & lãi là 474.543.421đ. Đề nghị được phát mại TSTC của bên thứ 3 trong trường hợp chị Tr không trả nợ. Bà Trần Thị Th trình bày: Bà tiếp tục nhận ủy quyền của cụ Vũ Văn H, chị Vũ Thị Tr, chị Vũ Thị Kim O, anh Vũ Duy H. Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý phát mại tài sản thế chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của anh H, chị V, ông bà chưa quản lý nhà đất ngay mà đồng ý cho anh H, chị V ở nhờ. Việc vay nợ và làm thủ tục chuyển nhượng giữa vợ chồng chị V với ông Tr là do ông Tr thực hiện, trước khi ông Tr chết có nói với bà việc vợ chồng chị V vẫn chưa thanh toán khoản vay 200.000.000đ. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà và chị V đã nhiều lần thỏa thuận nếu vợ chồng chị V trả nợ 200.000.000đ thì bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng chị V. Nhưng phía chị V không thực hiện được, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Chị V tiếp tục nhận ủy quyền của anh H, chị khai vợ chồng có vay của ông Tr 70.000.000đ còn 130.000.000đ do anh H

vay của ông Tr khi nào chị không biết chỉ khi vụ án khởi kiện ra Tòa án chị mới biết việc này. Sau khi vay nợ ông Tr, vợ chồng chị đã có lần đến trả nợ 80.000.000đ và ông Tr có ghi sổ nhưng chị không có tài liệu chứng minh; hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh chị và vợ chồng ông Tr chỉ là hình thức và không có thật nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy GCNQSD đất đã cấp mang tên ông Tr bà Th.

Đại diện VKS nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX), Thư ký phiên tòa; sự chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Tr có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo HĐTD đã ký tính đến ngày 07/6/2018: Nợ gốc 299.999.758đ; nợ lãi cộng dồn 118.264.294đ; phí trả chậm cộng dồn (lãi quá hạn): 56.279.370đ. Tổng gốc & lãi là 474.543.421đ; Trường hợp chị Tr không thanh toán được nợ thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp của bên thứ 3 là nhà đất của ông Triển bà Th; địa chỉ: xã T, huyện B, Hải Dương theo Hợp đồng thế chấp số NA.0051.13/HĐTC ngày 19/7/2013 ; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Anh H, chị V (T) đề nghị tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2010 vô hiệu và hủy GCNQSD đất số BC999250, số vào sổ HO0985/TV-BG do UBND huyện B cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th;

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên, lời trình bày của các đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa Ngân hàng với chị Tr là Tranh chấp về KDTM qui định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, Anh Vũ Đình H (Vũ Hồng H) và chị Vũ Thị V (T) đề nghị hủy GCNQSD đất số BC999250 do UBND huyện B cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th. Nên, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh theo quy định Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[2]. *Về tư cách tham gia tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Tiến Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chết. Theo quy định tại Điều 74 BLTTDS, thì: Cụ H (là cha), bà Th (là vợ), chị O, chị Tr và anh H (là con) là những người thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr và đã có văn bản ủy quyền cho bà Th tham gia tố tụng tại tòa án theo quy định tại Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự là ủy quyền hợp lệ.

[3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến HĐTD :*

Hợp đồng tín dụng số N.A.0051.13/HĐTD ngày 19/7/2013 giữa Ngân hàng và chị Tr là tự nguyện, thỏa thuận. Theo đó, ngày 07/01/2014, Ngân hàng đã giải ngân và chị Tr nhận nợ 300.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định là hợp pháp và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 7/7/2014 chị Tr mới thanh toán tiền gốc: 242 đồng và tiền lãi 11.061.720đ. Từ sau đó không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD đã ký. Nên chị Tr phải có trách nhiệm trả theo yêu cầu của Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2018): Nợ gốc 299.999.758đ; lãi cộng dồn 118.264.294đ; lãi quá hạn: 56.279.370đ. Tổng gốc & lãi là 474.543.421đ. Và tiếp tục phải trả lãi theo thỏa thuận ghi trong HĐTD đã ký cho đến khi trả hết nợ.

[4]. Xem xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 16/6/2010 giữa anh Vũ Đình H (Vũ Hồng H), chị Vũ Thị V (T) với ông Vũ Tiến Tr bà Trần Thị Th vô hiệu; hủy GCNQSD đất số BC 999250 do UBND huyện B cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Tr bà Th, thấy:

Theo giấy viết tay ngày 06/5/2010 thì: Anh H vay ông Tr 200.000.000đ, hẹn đến ngày 06/7/2010 sẽ trả hết cả gốc và lãi, nếu đến hạn không trả thì vợ chồng anh H sang tên nhà đất đang ở tại thôn T. Ngày 16/6/2010 (tức là chưa đến ngày 06/7/2010), hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (163,1m² đất; trên đất có nhà 2 tầng diện tích 140m²) tại thôn T, xã V, huyện B; hợp đồng đã được UBND xã V chứng thực. Ông Tr đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính và ngày 22/11/2010, UBND huyện B đã cấp GCNQSDĐ mang tên ông Vũ Tiến tr, bà Trần Thị Th.

Lời khai của ông H cán bộ địa chính xã V xác nhận: Hai bên nhờ ông lập hợp đồng mục đích để làm tin, bảo đảm cho khoản vay 200.000.000đ, nếu anh H trả được số tiền này thì hợp đồng này không còn giá trị (BL 289 -290).

Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà Th và anh H chị V đã xác nhận khoản vay và nhiều lần thỏa thuận nếu anh H chị V trả 200.000.000đ (đúng bằng số tiền vay) thì bà Th sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất cho anh chị (BL306, 356). Tài liệu xác minh thể hiện giá đất tại khu vực xóm Hào, thôn T, xã V (khu vực đất nhà anh H, chị V) từ 2010 không có giao dịch; theo bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành thì đất tại khu vực đó có giá 700.000đ/m² x 163,1m² = 114.170.000đ. Theo anh H khai thì hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng tài sản là 50.000.000đ; chứ thực chất giá trị nhà đất tương đương với số tiền vay 200.000.000đ (BL283). Như vậy, về bản chất anh H chị V vay 200.000.000đ là tài sản chung của ông Tr bà Th; thời gian vay hai tháng tính từ ngày 06/5/2010 đến ngày 06/7/2010 sẽ trả hết cả gốc và lãi, nếu đến hạn không trả thì anh chị sang tên nhà đất là tài sản chung cho ông Tr bà Th; ngày 16/6/2010 (sớm hơn khoảng 20 ngày), hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng. Và ngày 22/11/2010 (hơn bốn tháng sau), UBND huyện B cấp GCNQSDĐ mang tên ông tr, bà Th. Tính

đến nay (8 năm) anh H ,chị V vẫn chưa trả được khoản vay 200.000.000đ, nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của chị V và anh H liên quan đến yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 16/6/2010 giữa anh chị và vợ chồng ông Tr và hủy GCNQSDĐ số BC 999250 ngày 22/11/2010 mang tên ông Tr bà Th (163,1m² đất, tờ bản đồ số 5, thôn T, xã V, huyện B, Hải Dương).

[5]. *Liên quan đến HĐTC tài sản số NA.0051.13/HĐTC ngày 19/7/2013 đã được ký kết giữa Ngân hàng, chị Tr và bên thứ ba có tài sản là ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th*: Hợp đồng thế chấp đã ký thể hiện sự tự nguyện, không trái pháp luật đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 342, 343 BLDS năm 2005 và các Điều 4,9,10,11,12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về Giao dịch bảo đảm. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tr đồng ý phát mại TSTC là QSDĐ 163,1m² đất, thuộc tờ bản đồ số 5, thôn T, xã V, huyện B, Hải Dương theo GCNQSD đất số BC 999250 ngày 22/11/2010 để thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Nên chấp nhận yêu cầu Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng số NA.0051.13/HĐTC ngày 19/7/2013 đã được ký kết giữa Ngân hàng, chị Tr và bên thứ ba có tài sản là ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th nếu bị đơn không trả nợ.

[6]. Về án phí: Chị Vũ Thị Tr có nghĩa vụ trả tiền theo HĐTD phải chịu án phí KDTM sơ thẩm theo quy định; anh Nguyễn Đình H và chị Vũ Thị V phải chịu án phí do yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, 34, 74, 86, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4 Luật thương mại; Điều 90, 91, 92, 93, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 129,137,290 BLDS năm 2005; Điều 3,4,9,10,11,12,56,72 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, Nghị định số 11 sửa đổi bổ sung NĐ163 của Chính Phủ; Pháp lệnh số 10/2009 và Nghị quyết 326/2016/QH14 về án, lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X Buộc chị Vũ Thị Tr có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo HĐTD số N.A.0051.13/HĐTD ngày 19/7/2013 tính đến ngày 07/6/2018: Nợ gốc 299.999.758đ; nợ lãi cộng dồn 118.264.294đ; phí trả chậm cộng dồn (lãi quá hạn): 56.279.370đ. Tổng gốc & lãi là 474.543.421đ.

Chị Vũ Thị Tr phải tiếp tục trả tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản vay theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Đình H (Vũ Hồng H) và chị Vũ Thị V (T) Về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2010 giữa anh Vũ Đình H, chị Vũ Thị V với ông Vũ Tiến Tr, bà Trần Thị Th vô hiệu và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC999250, số vào sổ HO0985/TV-BG do UBND huyện B cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th.

3. Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Vũ Thị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của bên thứ ba để bảo đảm thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số NA.0051.13/HĐTC ngày 19/7/2013 là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 102, tờ bản đồ số 05, diện tích 163.1m² tại thôn T, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương. Theo GCNQSD đất số BC999250, số vào sổ HO0985/TV-BG cấp ngày 22/11/2010 mang tên ông Vũ Tiến Tr và bà Trần Thị Th.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho khoản nợ của chị Vũ Thị Tr thì chị Tr có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ đến khi tất toán khoản vay. Nếu thừa trả lại cho người có tài sản bị phát mại.

4. Về án phí: Chị Vũ Thị Tr phải chịu 22.981.736đ (Hai mươi hai triệu, chín trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Anh Vũ Hồng H (Vũ Đình H) và chị Vũ Thị V (T) phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được đối trừ số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0002354 ngày 26/9/2017 tại chi cục thi hành án dân sự huyện B

Hoàn trả Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam 9.970.000đ theo biên lai thu số AB/2014/006618 ngày 05/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Chi Cục THADS huyện B
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã Ký)

Nguyễn Mạnh Cường

