

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 104/2019/DS-ST
Ngày: 28/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
yêu cầu hủy hủy văn bản thỏa
thuận phân chia tài sản, Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố
giao dịch vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Phùng Thị Kim Loan**

Bà **Ngô Thị Ngọc Bích**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội* tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Mạnh Thắng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố giao dịch vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 82/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

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

Trụ sở: Số 89, đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí Dũng** - Chủ tịch Hội đồng quản trị VPBank. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Tuấn Anh** – Phó giám đốc trung tâm pháp luật ngân hàng, SME và cá nhân VPBank. Người được ủy quyền lại: anh **V.V.T.**- Trưởng bộ phận xử lý nợ; anh **V.C.T.**; anh **N.C.T.**- Chuyên viên xử lý nợ. (Văn bản ủy quyền số 4447C/2019/UQ-VPB ngày 14/6/2019); (Có mặt anh Thành, anh Tư).

Bị đơn: Anh **N.V.H.**, sinh năm 1979 và chị **Đ.M.T.**, sinh năm 1984. Cùng trú tại: Số nhà 99 thôn A.L., thị trấn T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội; (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông **N.V.B.**, sinh năm 1943; (Có mặt).

2- Bà **Đ.T.L.**, sinh năm 1947; (Vắng mặt)

3- Cháu **N.P.A.**, sinh năm 2007;

4- Cháu **N.M.A.**, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phương Anh, cháu Minh Anh là:
Anh **N.V.H.** và chị **Đ.M.T.**;

5- Anh **N.V.Lj.**, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

Anh Luận hiện nay đang thi hành tại phân trại 6 Trại giam T.Lm., N.X., tỉnh T.H..

6- Chị **L.T.M.**, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

7- Anh **N.V.Ln.**, sinh năm 1988; (Vắng mặt)

8- Anh **N.V.Mh.**, sinh năm 1977; (Vắng mặt)

9- Chị **N.T.Hf.**, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

10- Cháu **N.T.M.**, sinh năm 2001; (Vắng mặt)

11- Cháu **N.T.Gg.**, sinh năm 2002;

12-Cháu **N.Q.C.**, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Giang, cháu Chi là: Anh **N.V.Mh.** và chị **N.T.Hf.**;

Cùng trú tại: số 4 ngõ 99 Tổ dân phố A.L., thị trấn T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội.

13- **UBND huyện G.L.**, thành phố Hà Nội; (Vắng mặt)

14- **Văn phòng Công chứng Long Biên**; (Vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Địch Minh – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số 120 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt là VPBank)** trình bày:

Anh N.V.H. và chị Đ.M.T. vay của VPBank theo 04 Hợp đồng tín dụng, với số tiền 1.507.000.000 đồng (một tỷ năm trăm linh bảy triệu đồng), cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Thời hạn vay: 84 tháng, tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích sử dụng vốn: Mua sắm vật dụng trong gia đình. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm. Mức lãi suất này được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/01 lần, vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất lần đầu tiên vào ngày 01/10/2014. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của bên

ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 4,5 %/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

+ Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014. Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 12 tháng , tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng phục vụ đời sống. Lãi suất trong hạn: Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng này là 17%/năm. Các bên thống nhất rằng, khi Bên ngân hàng thay đổi lãi suất thấu chi, Bên ngân hàng sẽ tự động thực hiện việc điều chỉnh và nếu có mức lãi suất mới có thay đổi so với lãi suất thấu chi trước đó, Bên ngân hàng sẽ thông báo cho Bên vay. Trường hợp Bên ngân hàng chưa gửi thông báo, Bên vay có quyền yêu cầu Bên ngân hàng gửi thông báo; tuy nhiên việc Bên ngân hàng chưa gửi thông báo không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của việc điều chỉnh lãi suất, Bên vay vẫn phải chịu mức lãi suất mới kể từ thời điểm Bên ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

+ Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015. Số tiền vay: 107.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm linh bảy triệu đồng). Thời hạn vay: 60 tháng , tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích sử dụng vốn: Mục đích tiêu dùng hợp pháp. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn là 20%/năm. Mức lãi suất cố định, không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

+ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015. Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng). Lãi suất 29,5%/ năm, lãi suất quá hạn 150%.

Tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp số 1670/2014 ngày 17/06/2014 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38, tại địa chỉ: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của anh N.V.H. theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ 648936, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 0573 QSĐĐ/836 do UBND huyện G.L. – Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/09/2004 đứng tên Hộ gia đình ông (bà) N.V.B.. Ngày 09/06/2014 đăng ký sang tên cho anh N.V.H. tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.L., thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Số tiền anh N.V.H. và chị Đ.M.T. đã trả VPBank tính đến ngày 28/11/2019 là: 522.610.341 đồng bao gồm cả tiền gốc và lãi, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014 đã trả: 142.860.000 đồng

nợ gốc, 124.829.335 đồng nợ lãi, ngày quá hạn 25/7/2015.

+ Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014 đã trả: 244.145.745 đồng nợ gốc, chưa trả tiền lãi nào, ngày quá hạn 15/10/2015.

+ Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015 đã trả: 3.203.887 đồng nợ gốc, 7.571.374 đồng nợ lãi, ngày quá hạn 25/8/2015.

+ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015 chưa trả gốc và lãi, ngày quá hạn 11/7/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh N.V.H. và chị Đ.M.T. vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank do đó phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, tổng dư nợ tính đến ngày 28/11/2019 là:

+ Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014 còn nợ: 857.140.000 đồng nợ gốc, 17.622.614 đồng nợ lãi trong hạn, 714.898.703 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 1.589.661.317 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014 còn nợ: 314.477.026 đồng nợ gốc, 50.405.870 đồng nợ lãi trong hạn, 325.601.651 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 690.484.547 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015 còn nợ: 103.796.113 đồng nợ gốc, 3.448.033 đồng nợ lãi trong hạn, 130.860.258 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 238.104.404 đồng.

+ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015 còn nợ: 100.000.000 đồng nợ gốc, 338.935.336 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 438.935.336 đồng.

Tổng cả gốc và lãi của các hợp đồng trên là 2.957.185.604 đồng.

VPBank yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án các nội dung sau: Yêu cầu anh N.V.H. và chị Đ.M.T. phải trả cho VPBank số tiền tính tới ngày 28/11/2019 là 2.957.185.604 đồng (Hai tỷ, chín trăm năm mươi bảy triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm lẻ bốn đồng) và toàn bộ lãi phát sinh tính đến ngày thực trả theo đúng mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/11/2019.

Kể từ ngày bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà anh N.V.H. và chị Đ.M.T. không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho VPBank, VPBank có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38, tại địa chỉ: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của anh N.V.H. theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ 648936, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 0573 QSDĐ/836 do UBND huyện G.L.-thành phố Hà Nội cấp ngày 27/09/2004 đứng tên Hộ gia đình ông (bà) N.V.B..

Ngày 09/06/2014 đăng ký sang tên cho anh N.V.H. tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.L., thành phố Hà Nội.

*** Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh N.V.H., chị Đ.M.T. trình bày:**

Việc ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp như trình bày của đại diện nguyên đơn. Anh Hồng, chị Thu xác định còn nợ số tiền gốc là 1.375.413.139đ như trình bày của đại diện nguyên đơn. Về số tiền lãi như Ngân hàng tính, cũng công nhận và không có ý kiến gì.

Do hoàn cảnh khó khăn, nên anh Hồng và chị Thu đề nghị Ngân hàng cho anh chị được trả số tiền tổng cộng là 1.500.000.000đ trong đó 1.375.413.139đ là tiền nợ gốc, còn lại là tiền lãi. Nếu Ngân hàng không chấp nhận, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về Hợp đồng thế chấp thì đúng như phía Ngân hàng đã trình bày, đề nghị Toà án giải quyết trên cơ sở của pháp luật.

Năm 2004 hộ gia đình anh Hồng phân chia tài sản cho các thành viên, số diện tích 90m² đất còn lại, hộ gia đình anh thống nhất để tên hộ gia đình ông N.V.B. làm chủ hộ. Tại thời điểm đó hộ gia đình anh gồm những thành viên sau: Ông N.V.B., bà Đ.T.L., anh trai N.V.Lj., vợ anh Luận là: Chị L.T.M., con anh Luận là: N.V.Ln., anh trai N.V.Mh., vợ anh Minh là: Chị N.T.Hf., con anh Minh là: N.T.M.; N.T.Gg. và anh N.V.H..

Vào năm 2004 gia đình anh đã xây dựng căn nhà 02 tầng một tum trên diện tích đất này để anh và bố mẹ anh ở.

Do không hiểu biết rõ về pháp luật ngày 16/4/2014 anh đã yêu cầu bố, mẹ anh làm giấy cho tặng công chứng và sang tên mảnh đất cho anh vào ngày 09/6/2014.

Trong quá trình giải quyết, anh trai anh Hồng là N.V.Mh. có đơn yêu cầu độc lập đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên N.V.H. vì diện tích đất này là của toàn bộ gia đình anh Hồng. Do vậy, việc bố anh là ông N.V.B. và mẹ anh là bà Đ.T.L. làm Hợp đồng tặng cho thửa đất này cho anh là không đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất trên được UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N.V.B. năm 2004. Việc cấp cho hộ ông N.V.B. là bao gồm toàn bộ những người có tên trong sổ hộ khẩu của ông N.V.B..

Khi ký Hợp đồng thế chấp đối với Ngân hàng, thì bố mẹ anh đã làm hợp đồng tặng cho anh đứng tên đối với diện tích đất này. Nay anh xác định đây là tài sản chung của gia đình, việc anh dùng tài sản này để thế chấp với ngân hàng là không đúng. Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp, anh không đồng ý. Anh Hồng, chị Thu nhất trí với yêu cầu của anh N.V.Mh..

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

- Ông N.V.B., Bà Đ.T.L. trình bày:

Ông, bà kết hôn năm 1964. Năm 1979 vợ chồng ông, bà mua 600m² đất tại tổ dân phố A.L., thị trấn T.Q.. Ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông N.V.B.. Tại thời điểm đó hộ gia đình ông, bà gồm 10 người: Ông Bình, bà Liên, anh N.V.Lj., vợ Luận là chị L.T.M. và con anh Luận là N.V.Ln.; anh N.V.Mh., vợ Minh là N.T.Hf., con Minh là N.T.M. và N.T.Gg.; anh N.V.H..

Năm 2004 để cho các con có vốn làm ăn nên toàn bộ gia đình ông, bà đã họp và chia tách đất ra làm 04 phần: Chia cho 03 người con trai mỗi người 01 phần và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại số đất 90m² vẫn mang tên hộ gia đình ông N.V.B..

Sau khi chia tách ai ở phần người đó, vợ chồng ông bà làm nhà ở trên diện tích 90m² tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số 38, tại thôn A.L., T.Q., G.L., Hà Nội. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng anh Hồng phải bán phần đất của mình và chuyển sang sống cùng vợ chồng ông bà từ năm 2008 đến nay.

Năm 2014 anh Hồng nói cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông, bà có cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn, mọi thủ tục giấy tờ anh Hồng làm và đưa vợ chồng ông, bà ký. Vợ chồng ông, bà chưa bao giờ nói cho anh Hồng diện tích đất còn lại này. Còn anh Hồng đã lừa vợ chồng ông, bà để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông, bà thừa nhận chữ ký trong hợp đồng tặng cho.

Hiện nay ông, bà, con dâu Đ.M.T. và hai cháu là N.M.A.; N.P.A. đang sinh sống cùng anh N.V.H. trên thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 tại địa chỉ A.L., T.Q., G.L., Hà Nội. Gia đình ông, bà đã sang tên thửa đất này cho anh N.V.H. từ 2014 nên việc anh Hồng ký hợp đồng thế chấp vay tiền ngân hàng, gia đình không biết đến khi ngân hàng đến đòi nợ gia đình bà mới biết. Việc Ngân hàng đòi nợ cá nhân ông, bà không có ý kiến gì. Nay ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết trên cơ sở pháp luật.

- Anh N.V.Mh. người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Hộ gia đình anh gồm có những người sau: bố N.V.B., mẹ Đ.T.L., anh trai N.V.Lj., chị Lưu Thị Lý, em trai N.V.H. và anh N.V.Mh.. Gia đình anh có mảnh đất gần 600m² đứng tên hộ gia đình ông N.V.B., sau ngày 29/9/2004 bố anh đã tách thành 04 cho ba anh em trai anh gồm anh N.V.Lj., em N.V.H., và anh là N.V.Mh. và sổ thứ tư là của hộ gia đình bố anh là ông N.V.B.. Anh Hồng đã bán diện tích đất ông Bình cho vì làm ăn không tốt và được bố mẹ cho về ở tại mảnh đất 90m² mang tên hộ gia đình ông N.V.B. với căn nhà 03 tầng mà anh em anh bỏ tiền ra xây dựng cho bố mẹ ở. Không hiểu vì sao phòng Tài nguyên lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên N.V.H. mà tất cả các thành viên trong hộ gia đình không biết. Anh Minh đề nghị Tòa án:

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản số 1538/2014 lập ngày 02/6/2014 tại phòng công chứng quận Long Biên, Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên N.V.H..

- Tuyên bố các giao dịch do anh N.V.H. ký kết liên quan đến thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội vô hiệu.

- **Chị N.T.Hf. trình bày:** Chị là vợ của anh N.V.Mh.. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của hộ gia đình chị. Năm 2000 chị lấy anh N.V.Mh. và sinh được 02 con. Năm 2004 để cho anh chị có vốn làm ăn nên đã họp gia đình và đã chia tách đất ra làm 04 phần, vợ chồng chị ở trên diện tích đất 146m² do bố mẹ chồng chia cho. Việc em chồng là anh Hồng thế chấp vay ngân hàng như thế nào chị không biết. Nay chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Anh N.V.Lj. trình bày:** Anh là con đầu của ông N.V.B. và bà Đ.T.L.. Năm 2004 gia đình anh họp gia đình và phân chia cho mỗi người con một mảnh đất. Bố mẹ anh có giữ lại 90m² để sử dụng, nhưng bố mẹ anh tự chuyển cho anh N.V.H. mà chưa được sự thống nhất của các thành viên trong gia đình. Cụ thể là chưa có anh, vì đây là diện tích đất đứng tên hộ gia đình nên ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Anh nhất trí với yêu cầu của anh N.V.Mh..

Ngày 16/8/2019 anh Luân có đơn xin xét xử vắng mặt do anh đang phải chấp hành án tại trại giam T.Lm., Thanh Hóa.

- **Chị L.T.M. trình bày:** Chồng chị là N.V.Lj. con ông N.V.B.. Bố chồng chị có 04 người con: N.V.Lj., N.V.Mh., N.V.H. và Lưu Thị Lý. Ông Bình có thửa đất gần 600m². Năm 2004 ông Bình có chia thửa đất đó ra làm 04 phần cho 03 người con trai và 01 phần 90m² mang tên ông N.V.B.. Sau khi tách sổ ông Bình có làm nhà trên thửa đất đó. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng anh N.V.H. phải bán thửa đất của mình được chia và chuyển sang ở với ông N.V.B.. Năm 2014 anh Hồng nói cần vốn làm ăn nên ông Bình đã sang tên trao tặng cho con trai N.V.H.. Việc anh Hồng thế chấp ngân hàng chị không được biết. Nay chị đề nghị giải quyết trên cơ sở pháp luật.

- **Anh N.V.Ln. trình bày:** Anh là con trai của ông N.V.Lj. và bà L.T.M.. Anh là cháu của ông N.V.H.. Anh có được biết ông Hồng có vay một số tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng. Theo anh Luân việc ông N.V.H. sử dụng miếng đất tại thôn A.L., T.Q. để vay ngân hàng là không hợp lý vì miếng đất thuộc hộ gia đình mà khi làm giấy tờ sang tên cho ông Hồng không có chữ ký của anh

- **Đại diện Văn phòng công chứng Long Biên trình bày:** Ngày 02/6/2014, ông N.V.B. cùng vợ là bà Đ.T.L. và con là N.V.H. đến Văn phòng công chứng Long Biên làm thủ tục thỏa thuận tài sản chung hộ gia đình để con

đẻ là N.V.H. đứng tên và có toàn quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại thôn A.L., xã T.Q., G.L., Hà Nội. Thửa đất số 31-2; tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở. Hộ gia đình ông N.V.B. gồm các thành viên theo xác nhận của Công An và Ủy ban nhân dân thị trấn T.Q., G.L., Hà Nội. Việc thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình thực hiện tại Văn phòng công chứng Long Biên đúng theo luật Công chứng và các quy định của pháp luật. Quan điểm của Văn phòng công chứng Long Biên về việc ông N.V.Mh. đề nghị Tòa hủy văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số 1538/2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648936. Văn phòng công chứng Long Biên xin trả lời: Ông N.V.Mh. không liên quan đến giao dịch thỏa thuận tài sản chung hộ gia đình đã ký tại Văn phòng công chứng Long Biên.

- Ngày 08/01/2019 Trưởng văn phòng công chứng Long Biên có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Ủy Ban nhân dân huyện G.L. trình bày:

1. Ngày 27/9/2004, UBND huyện G.L. có quyết định số 836/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và vườn liền kề cho 70 hộ gia đình, cá nhân tại xã T.Q.. Trong đó hộ gia đình ông N.V.B. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648936 tại thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở.

Theo đơn xác nhận thành viên hộ của ông N.V.B. lập (không ghi ngày, tháng, năm) được Công an thị trấn xác nhận thì tại thời điểm trước ngày 27/9/2004, hộ gia đình ông N.V.B. gồm 03 thành viên: Ông N.V.B., bà Đ.T.L., ông N.V.H.. Ngày 24/4/2014, ông Bình có “Giấy xin xác nhận” với nội dung: Hộ khẩu của gia đình ông Bình chỉ có 03 thành viên là ông N.V.B., sinh năm 1943; bà Đ.T.L., sinh năm 1947 và ông N.V.H., sinh năm 1979 được UBND thị trấn T.Q. xác nhận ngày 25/4/2014.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Bình gồm 03 thành viên: ông N.V.B., bà Đ.T.L., ông N.V.H..

2. Ngày 02/6/2014, Văn phòng công chứng Long Biên lập Văn bản thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình (số công chứng: 1538/2014/VBTT), những người thỏa thuận gồm ông N.V.B., bà Đ.T.L., ông N.V.H.. Theo văn bản thỏa thuận trên thì: ông N.V.B., bà Đ.T.L. tự nguyện đồng ý để con đẻ là ông N.V.H. đứng tên và có toàn quyền đối với toàn bộ Quyền sử dụng đất là thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở đã được UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930. Văn bản thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình (số công chứng: 1538/2014/VBTT) đã có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ông N.V.B. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.V.B. và việc anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình (số công chứng: 1538/2014/VBTT) đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định.

Ngày 26/3/2019 đại diện theo ủy quyền của UBND huyện G.L. có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng (VPbank) không rút yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngân hàng yêu cầu anh Hồng và chị Thu phải trả số tiền tính đến ngày 28/11/2019 là: 2.957.185.604 đồng, trong đó bao gồm: 1.375.413.139 đồng nợ gốc, 71.476.517 đồng tiền lãi trong hạn và 1.510.295.948 đồng tiền lãi quá hạn. Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng không yêu cầu anh Hồng, chị Thu phải trả tiền phạt chậm trả lãi.

Anh Hồng, chị Thu xác nhận còn nợ tiền gốc, lãi như đại diện Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng đã tính. Khoản nợ trên là nợ chung của hai vợ chồng, mục đích vay nợ là tiêu dùng chung của vợ chồng. Anh, chị không có ý kiến gì thắc mắc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và toàn bộ tiền lãi phát sinh. Nếu anh Hồng không có khả năng thanh toán đề nghị cơ quan thi hành án cưỡng chế thu hồi tài sản mà anh Hồng, chị Thu đã thế chấp trong hợp đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh N.V.Mh..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố các giao dịch do anh N.V.H. ký kết liên quan đến thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Qùy, G.L., Hà Nội vô

hiệu. Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập của Tòa án. Ngày 24/9/2019 Tòa án đưa vụ án ra xét xử, do đương sự vắng mặt nên Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa lần thứ nhất. Ngày 11/10/2019 Tòa án tiếp tục đưa vụ án xét xử lần thứ hai. Tại phiên tòa đại diện ngân hàng, anh N.V.H., anh N.V.Mh., ông N.V.B., chị Đ.M.T. đề nghị cho ngừng phiên tòa để các bên có thời gian tự hòa giải, đồng thời đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử thu thập thêm tài liệu chứng cứ. Căn cứ vào Điều 259 bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định ngừng phiên tòa. Ngày 28/11/2019 phiên tòa được tiếp tục xét xử, các đương sự đã được tổng đạt thông báo mở lại phiên tòa, anh N.V.Mh. vắng mặt, hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

- Các hợp đồng tín dụng: Anh N.V.H. và chị Đ.M.T. vay của VPBank theo 04 Hợp đồng tín dụng, với số tiền 1.507.000.000 (một tỷ, năm trăm linh bảy triệu đồng), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2. Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014, cho vay dưới hình thức thấu chi tài khoản. Số tiền vay: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015. Số tiền vay: 107.000.000 đồng (một trăm linh bảy triệu đồng).

4. Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015. Số tiền vay: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Số tiền anh N.V.H. và chị Đ.M.T. đã trả VPBank tính đến ngày 28/11/2019 là: 522.610.341 đồng bao gồm cả tiền gốc và lãi, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014 đã trả: 142.860.000 đồng nợ gốc, 124.829.335 đồng nợ lãi, ngày quá hạn 25/7/2015.

2. Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014 đã trả: 244.145.745 đồng nợ gốc, chưa trả tiền lãi nào, ngày quá hạn 15/10/2015.

3. Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015 đã trả: 3.203.887 đồng nợ gốc, 7.571.374 đồng nợ lãi, ngày quá hạn 25/8/2015.

4. Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015 chưa trả gốc và lãi, ngày quá hạn 11/7/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh N.V.H. và chị Đ.M.T. vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank do đó phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, tổng dư nợ tính đến ngày 28/11/2019, tổng cả gốc và lãi của các hợp đồng trên là 2.957.185.604 đồng, cụ thể:

1.Hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/06/2014 còn nợ: 857.140.000 đồng nợ gốc, 17.622.614 đồng nợ lãi trong hạn, 714.898.703 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 1.589.661.317 đồng.

2.Hợp đồng tín dụng số 20000582 ngày 13/10/2014 còn nợ: 314.477.026 đồng nợ gốc, 50.405.870 đồng nợ lãi trong hạn, 325.601.651 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 690.484.547 đồng.

3.Hợp đồng tín dụng số 3320619 ngày 25/04/2015 còn nợ: 103.796.113 đồng nợ gốc, 3.448.033 đồng nợ lãi trong hạn, 130.860.258 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 238.104.404 đồng.

4.Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2015 còn nợ: 100.000.000 đồng nợ gốc, 338.935.336 đồng nợ lãi quá hạn, tổng gốc và lãi: 438.935.336 đồng.

Xét việc Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng (VPBank) - Chi nhánh Hà Nội và vợ chồng anh Hồng, chị Thu ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có nội dung nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết. Anh Hồng, chị Thu xác nhận còn nợ tiền gốc và tiền lãi trong hạn, quá hạn như trình bày của Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng. Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các Quyết định ban hành lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh, Bảng kê tính lãi tính trong hạn, Bảng kê lãi quá hạn, sự thừa nhận của các đương sự tính đến ngày 28/11/2019. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử kiểm tra, xác định Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn, quá hạn theo đúng thỏa thuận của các bên. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 281, Điều 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 52,54,56 Luật các tổ chức tín dụng. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng (VPBank) về việc buộc anh Hồng, chị Thu phải trả số tiền tính đến ngày 28/11/2019 là: 2.957.185.604 đồng, trong đó bao gồm: 1.375.413.139 đồng nợ gốc, 71.476.517 đồng tiền lãi trong hạn và 1.510.295.948 đồng tiền lãi quá hạn .

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Hồng, chị Thu còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng thì lãi suất mà anh Hồng, chị Thu phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng TMCP

Việt Nam thịnh vượng và anh N.V.H. đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ 648936, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 0573QSDĐ/836 do UBND huyện G.L., thành phố Hà Nội cấp ngày 27/9/2004 đứng tên hộ gia đình ông (bà): N.V.B.. Ngày 09/06/2014 đăng ký sang tên cho ông N.V.H. tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.L., thành phố Hà Nội theo Văn bản phân chia tài sản chung của Hộ gia đình số 1538/2014VBTT lập ngày 02/06/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội (Hồ sơ số: 0867.2014). Thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38. Địa chất thửa đất: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội. Diện tích: 90m² đất ở, sử dụng lâu dài.

- Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh N.V.Mh. có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy bỏ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ số 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại phòng công chứng quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên N.V.H.. Tuyên bố các giao dịch do anh N.V.H. ký kết liên quan đến thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội vô hiệu.

Xét thấy: Thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội có nguồn gốc của vợ chồng ông Bình, bà Liên. Ngày 16/7/2004 Gia đình ông N.V.B. và bà Đ.T.L. đã lập Biên bản họp gia đình, với nội dung: “Gia đình tôi có mảnh đất thổ cư ở Thôn A.L., T.Q., G.L., Hà Nội, có nguồn gốc sử dụng do bố mẹ để lại cho năm 1976. Năm 1985 gia đình tôi đã thống nhất tách cho con trai là N.V.Lj. 1 phần đất thổ cư để ở, phần còn lại do tôi là N.V.B. sử dụng. Năm 1998 gia đình lại tiếp tục tách cho 02 con trai, là Minh và Hồng mỗi người 01 phần trong phần đất của tôi. Nhưng khi đó gia đình tôi chưa làm giấy tờ tách quyền sử dụng đất cho các con. Nay gia đình tôi họp bàn lại vẫn thống nhất chia tách như trước đây đồng ý để các con tôi đăng ký quyền sử dụng đất theo tên của mình. Sau khi họp bàn chúng tôi đi đến thống nhất như sau: kể từ nay trở đi chúng tôi nhất trí: Cho N.V.Lj. được quyền sử dụng và định đoạt 80m² nhà trên 229m² đất. Cho N.V.Mh. được quyền sử dụng và định đoạt 30m² nhà trên...đất. Cho N.V.H. được quyền sử dụng và định đoạt 30m² nhà trên 120m² đất. Phần còn lại do tôi là N.V.B. toàn quyền sử dụng và định đoạt ”. Ông Bình, bà Liên và các con ký, xác nhận của trưởng thôn và UBND xã T.Q..

Ngày 19/8/2004 ông N.V.B. và bà Đ.T.L. làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 27/9/2004, UBND huyện G.L. có quyết định số 836/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và vườn liền kề cho 70 hộ

gia đình, cá nhân tại xã T.Q.. Trong đó hộ gia đình ông N.V.B. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930 tại thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở. Ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông N.V.B..

Theo đơn xác nhận thành viên hộ của ông N.V.B. lập (không ghi ngày, tháng, năm) được Công an thị trấn xác nhận thì tại thời điểm trước ngày 27/9/2004, hộ gia đình ông N.V.B. gồm 03 thành viên: Ông N.V.B., bà Đ.T.L., anh N.V.H.. Ngày 24/4/2014, ông Bình có “Giấy xin xác nhận” với nội dung: Hộ khẩu của gia đình ông Bình chỉ có 03 thành viên là ông N.V.B., sinh năm 1943; bà Đ.T.L., sinh năm 1947 và anh N.V.H., sinh năm 1979 được UBND thị trấn T.Q. xác nhận ngày 25/4/2014.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Bình gồm 03 thành viên: ông N.V.B., bà Đ.T.L., anh N.V.H..

Tại Biên bản xác minh ngày 13/11/2019 đại diện UBND huyện G.L. cung cấp: Tại đơn Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 19/8/2004 ông N.V.B. kê khai tên của chủ sử dụng đất là ông N.V.B. và vợ là bà Đ.T.L.. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 do UBND huyện G.L. cấp có nội dung chứng nhận hộ gia đình ông N.V.B. được quyền sử dụng 90m² đất tại thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., Hà Nội. Lý do trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chủ sử dụng đất hộ ông N.V.B. là: qua đối chiếu hồ sơ nhận thấy tên chủ sử dụng đất ghi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình ông N.V.B. không giống với Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 19/8/2004 là ông N.V.B. và vợ là bà Đ.T.L.. Theo quy định tại khoản b mục I phần 3 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính quy định: Tên chủ sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng và tên ghi trong sổ địa chính. Do đó, có căn cứ khẳng định thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở đã được UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930 thuộc quyền sử dụng của ông N.V.B. và Bà Đ.T.L..

Theo ông Bình và bà Liên, sau khi chia tách ai ở phần người đó, vợ chồng ông, bà làm nhà ở trên diện tích 90m² tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số 38, tại thôn A.L., T.Q., G.L., Hà Nội. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng anh Hồng phải bán phần đất của mình và chuyển sang sống cùng vợ chồng ông bà từ năm 2008 đến nay.

Ngày 02/6/2014, ông N.V.B. cùng vợ là bà Đ.T.L. và con là N.V.H. đến Văn phòng công chứng Long Biên làm thủ tục thỏa thuận tài sản chung hộ gia đình để con đẻ là N.V.H. đứng tên và có toàn quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại thôn A.L., xã T.Q., G.L., Hà Nội. Thửa đất số 31-2; tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở. Hộ gia đình ông N.V.B. gồm các thành viên theo xác nhận

của Công An và Ủy ban nhân dân thị trấn T.Q., G.L., Hà Nội gồm có ông N.V.B., bà Đ.T.L., anh N.V.H.. Do đó, Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình gồm ông N.V.B., bà Đ.T.L., anh N.V.H. số công chứng 1538/2014/VBTT, quyền số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/6/2014 của Văn phòng công chứng Long Biên phù hợp quy định của pháp luật. Xét nội dung, hình thức hợp đồng được các bên thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hợp pháp nên đảm bảo về thủ tục pháp lý, đúng pháp luật; vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT, quyền số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên.

Trên cơ sở của Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT, quyền số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/6/2014 của Văn phòng công chứng Long Biên; Ủy ban nhân dân huyện G.L. ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất là đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định, hoàn toàn hợp pháp, không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người khác. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của anh N.V.Mh. hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930 tại thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở, ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông N.V.B.; ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên thành phố Hà Nội.

Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng và anh N.V.H. đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô. Ngày 17/06/2014 đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.L., thành phố Hà Nội là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp pháp luật.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp anh N.V.H., chị Đ.M.T. không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ của Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng, xét thấy: hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp là anh N.V.H. với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng được lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng thủ tục pháp luật, có giá trị buộc các bên phải thi hành. Vì vậy, trong trường hợp anh Hồng, chị Thu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của anh N.V.H. tại thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội là có căn cứ được chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản là nhà ở trên thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội, Hội đồng xét xử xét thấy: theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện năm 2008 vợ chồng ông N.V.B. và bà Đ.T.L. xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên đất sau khi năm 2004 gia đình thỏa thuận tách đất cho ba người con trai ở riêng. Do đó, có căn cứ xác định ngôi nhà xây dựng trên đất thuộc sở hữu của ông N.V.B. và vợ là bà Đ.T.L.. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ số 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại phòng công chứng quận Long Biên, thành phố Hà Nội chỉ thể hiện ông N.V.B. và bà Đ.T.L. tự nguyện đồng ý để con đẻ là anh N.V.H. đứng tên và có toàn quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31-2 tờ bản đồ số 38 diện tích 90m² tại thôn A.L., Trâu Quỳ, G.L., Hà Nội. Sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật, toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên và thuộc quyền sử dụng riêng của anh N.V.H.. Giữa anh Hồng và ông Bình, bà Liên không có thỏa thuận nào về quyền sở hữu tài sản xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, ngôi nhà ba tầng được xây dựng trên đất vẫn thuộc sở hữu của ông Bình và bà Liên. Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hồng thì tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp là thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38. Địa chỉ thửa đất: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội. Diện tích: 90m² đất ở, sử dụng lâu dài. Hợp đồng thế chấp không thể hiện nhà ở và các công trình khác trên đất. Ngày 17/06/2014 đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.L., thành phố Hà Nội, không xác định có nhà ở hay các công trình xây dựng khác. Nhưng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hồng, tại điểm e, khoản 2, Điều 5 quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp xác định: Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp. Việc hai bên thỏa thuận như vậy trong hợp đồng thế chấp và không được sự thỏa thuận, đồng ý của ông Bình và bà Liên là xâm phạm quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà được xây dựng trên đất thuộc sở hữu của ông Bình và bà Liên. Căn cứ Điều 128; Điều 135 của BLDS 2005 hợp đồng thế chấp giữa được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hồng bị vô hiệu một phần về nội dung quy định tại điểm e, khoản 2 Điều 5 quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu của anh N.V.Mh..

Từ nhận định trên, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38. Địa chất

thửa đất: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội. Diện tích: 90m² đất ở, sử dụng lâu dài. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930, ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông N.V.B.; ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên thành phố Hà Nội, để thu hồi nợ.

Các tài sản gắn liền với đất của ông Bình, bà Liên là ngôi nhà 3 tầng được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ của anh Hồng, chị Thu với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng, nếu thừa thì trả lại cho anh Hồng, nếu thiếu thì anh Hồng, chị Thu tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng.

Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh N.V.Mh., anh N.V.H., chị Đ.M.T. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 128, 135, 342, 351, 355, 422, 471, 474 và 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006.

- Luật Thi hành án dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng đối với anh N.V.H. và chị Đ.M.T..

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh N.V.Mh..

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh N.V.Mh. hủy Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT,

quyền số 04TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930 tại thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở, ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông N.V.B.; ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên thành phố Hà Nội.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng và anh N.V.H. vô hiệu một phần về nội dung quy định tại điểm e khoản 2 Điều 5 quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp.

5. Buộc anh N.V.H. và chị Đ.M.T. phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng số tiền tính đến ngày 28/11/2019 là: 2.957.185.604 đồng (Hai tỷ, chín trăm năm bảy triệu, một trăm tám trăm nghìn, sáu trăm linh bốn) đồng; trong đó nợ gốc: 1.375.413.139 đồng, lãi trong hạn 71.476.517 đồng, lãi quá hạn 1.510.295.948 đồng, theo các hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/6/2014, hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 2000582 ngày 13/10/2014, hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 3320619 ngày 25/4/2015, giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/6/2015.

6. Kể từ ngày 29/11/2019 anh N.V.H. và chị Đ.M.T. tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số 1301200 ngày 17/6/2014, hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 2000582 ngày 13/10/2014, hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 3320619 ngày 25/4/2015, giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/6/2015 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

7. Trường hợp anh N.V.H. và chị Đ.M.T. thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930 tại thửa đất số 31-2, tờ bản đồ số 38, diện tích 90m² đất ở, ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông N.V.B.; ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên thành phố Hà Nội cho anh N.V.H. và thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

8. Trường hợp anh N.V.H. và chị Đ.M.T. không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 31-2, tờ bản đồ số: 38. Địa chỉ thửa đất: Thôn A.L., xã T.Q., huyện G.L., thành phố Hà Nội. Diện tích: 90m² đất ở, sử dụng lâu dài. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ648930, ngày 27/9/2004 UBND huyện G.L. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông N.V.B.; ngày 09/6/2014 đã xác nhận anh N.V.H. nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình số công chứng 1538/2014/VBTT lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng công chứng Long Biên thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1670/2014; quyền số: 02-2014 ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Kinh Đô để thu hồi nợ.

9. Các tài sản gắn liền với đất của ông Bình, bà Liên là ngôi nhà 3 tầng được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất được thanh toán cho chủ sở hữu tài sản. Số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất được thanh toán nghĩa vụ của anh Hồng, chị Thu với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng, nếu thừa thì trả lại cho anh Hồng, nếu thiếu thì anh Hồng, chị Thu tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng.

10. 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 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.

11. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc anh N.V.H. và chị Đ.M.T. nộp 91.143.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh N.V.Mh. phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền đã nộp 20.700.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003064 ngày 23/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.L. Hà Nội. Trả lại anh Minh số tiền 20.400.000 (Hai mươi triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

+ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam thịnh vượng được trả lại số tiền 25.261.000 (Hai mươi năm triệu, hai trăm sáu một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002665 ngày 10/01/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L..

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nguyên đơn là anh Vương Văn Thành, Nguyễn Cảnh Tư; bị đơn là anh N.V.H., chị Đ.M.T.; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông N.V.B..

Những người có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội
- Chi cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu trữ

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

Mai Tiến Dũng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

