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

Bản án số: 11/2019/DS-ST
Ngày: 17/6/2019
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Tần
2. Bà Nguyễn Thị Mai

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên toà*:** Ông Phùng Văn Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 14/2018/TLST-DSST ngày 06 tháng 4 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/QĐST- DSST ngày 14 tháng 5 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Đại chỉ: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Hiển, sinh năm 1995 – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á;

Giấy ủy quyền số 4571-2/2018/UQ – SeABank ngày 20/4/2018. Có mặt;

2 Bị đơn: Ông Kiều Trí Đ, sinh năm 1977; vắng mặt;

Bà Kiều Thị H, sinh năm 1979;vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn Đồng Cầu, xã Đại Đồng,huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Kiều Trí Đ1, sinh năm 1955;

- Bà Kiều Thị T, sinh năm 1952;

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1956;

- Chị Kiều Thị L, sinh năm 1983;

- Anh Kiều Trí K, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đông Nam Á trình bày:

Ngày 30/9/2011, ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H có ký Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH 01 với ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Ba Đình, với nội dung như sau: Số tiền vay là 1.000.000.000đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 30/9/2011, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 24%/năm. Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H theo giấy nhận nợ với số tiền nhận nợ là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay trên ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03860.11 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011 tại phòng Công chứng Vạn Xuân – Thành phố Hà Nội với Ngân hàng để thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 11/3/2011 cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H, đã đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 19/09/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho SeABank, SeABank đã nhiều lần yêu cầu ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả nợ nhưng ông Đăng, bà Hoa vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng. Tính đến ngày 17/6/2019, dư nợ của ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H như sau:

- Nợ gốc: 949.900.000đồng;
- Lãi trong hạn: 91.701.490đồng;
- Lãi quá hạn: 2.479.089.483 đồng;

Tổng cộng: **3.920.690.973đồng;**

Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng.

Để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng, SeABank khởi kiện yêu cầu ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ trên và lãi phát sinh trên số dư nợ chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng

tín dụng Hợp đồng tín dụng số 619TH01 ngày 30/9/2011, kể từ ngày 08/6/2019 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H không trả hết nợ hoặc không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại khối tài sản mà ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho ngân hàng thì ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán khoản vay.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á yêu cầu bị đơn phải hoàn trả chi phí giám định cho Ngân hàng số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Bị đơn là bà Kiều Thị H trình bày:

Cuối năm 2011 ông Kiều Trí Đ có mượn sổ đỏ của bà Nguyễn Thị L1 (mẹ anh Đăng) để thế chấp cho Ngân hàng. Bà Kiều Thị Hòa và ông Kiều Trí Đ có ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng SeABank số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), số tiền này ông Đăng sử dụng vào mục đích gì bà Hoa không biết. Bà Hoa và ông Đăng đã trả Ngân hàng được khoảng 2 tháng, số tiền cụ thể là bao nhiêu bà Hoa không nhớ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H đã thế chấp thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ: Thôn Đồng Cầu, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Trí Đ1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. là của ông Kiều Trí Đ1 nhận chuyển nhượng của bà Khuất Thị Giữa ngày 18/7/1978. Ngày 25/7/2000, UBND xã Đại Đồng có đo đạc bản đồ địa chính để quản lý và làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đo vẽ, UBND xã có lập "bản kết quả đo đạc đất thổ cư" ngày 25/7/2000 để cho gia đình ông Đức kiểm tra. Sau khi kiểm tra thấy kết quả đúng nên ông Đức đã ký vào biên bản. Kể từ đó cho đến nay gia đình ông được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện thì ông Đức mới được biết thửa đất của gia đình ông đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông Đức) và ngày 11/3/2011 UBND huyện Thạch Thất đã sang tên thửa đất của ông Đức sang cho anh Kiều Trí Đ và chị Kiều Thị H (con trai và con dâu ông Đức).

Việc sang tên thửa đất trên từ hộ bà Nguyễn Thị L1 sang cho anh Kiều Trí Đ và chị Kiều Thị H như thế nào ông Đức không biết. Chữ ký Kiều Trí Đ1 trong biên bản bản họp gia đình, hợp đồng cho tặng mà Tòa án thu thập được không phải chữ ký của ông Đức. Ông Đức cũng không trực tiếp ra UBND xã Đại Đồng để làm thủ

tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh Đăng, chị Hoa và chữ ký Đức trong sổ "chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai" của UBND xã Đại Đồng không phải chữ ký, chữ viết của ông Đức.

Việc anh Kiều Trí Đ và chị Kiều Thị H vay tiền của Ngân hàng như thế nào ông Đức không biết, ông Đức cũng không biết việc anh Đăng, chị Hoa thế chấp tài sản của gia đình ông cho Ngân hàng. Nên nay Ngân hàng yêu cầu kê biên phát mại tài sản thì ông không đồng ý.

Ông Kiều Trí Đ, bà Nguyễn Thị L1, bà Kiều Thị T, bà Kiều Thị L, ông Kiều Trí K đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn vản tố tụng khác nhưng không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không tham gia các phiên họp công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải.

Ông Khuất Văn Đức nguyên Phó chủ tịch UBND xã Đại Đồng trình bày: Ông làm Phó chủ tịch UBND xã Đại Đồng từ năm 2008 đến tháng 7 năm 2015 thì nghỉ hưu. Năm 2000 UBND xã Đại Đồng tiến hành đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân (làm đại trà). Đến năm 2001 thì các hộ gia đình đến nhà văn hóa thôn kê khai. Sau đó hội đồng họp và xét từng hộ gia đình. Hộ nào đủ điều kiện thì cấp. Sau đó niêm yết công khai tại nhà văn hóa thôn.

Trường hợp hộ bà Lanh trực tiếp lên kê khai, theo quy định vợ hoặc chồng mang sổ hộ khẩu lên kê khai đều được cấp tên hộ gia đình vợ hoặc chồng làm chủ hộ. Sau khi hồ sơ hoàn chỉnh thì UBND xã trình lên UBND huyện hồ sơ để UBND huyện cấp giấy. Hộ gia đình nhà bà Lanh đủ điều kiện để được cấp giấy và ngày 17/12/2001 thì hộ bà Lanh được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Năm 2011, hộ gia đình nhà bà Lanh có lên UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho con trai là Kiều Trí Đ. Theo quy trình hồ sơ hộ gia đình nộp cho cán bộ địa chính đi xác minh thửa đất, sau đó trình bộ phận một cửa. Bộ phận một cửa xác nhận chữ ký của các thành viên trong hộ, sau đó trình lên ông ký. Còn chữ ký trong hợp đồng tặng cho, biên bản họp gia đình có phải chữ ký các thành viên trong gia đình ông Đức hay không ông không chứng kiến trực tiếp.

Ủy ban nhân dân xã Đại Đồng cung cấp như sau:*Về quy trình cấp Giấy chứng nhận QSDĐ*: Năm 2000 UBND xã Đại Đồng tiến hành đo đạc và tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho người dân. Đến năm 2001 thì các hộ gia đình tại nhà văn hóa thôn kê khai. Sau đó hội đồng họp và xét từng hộ gia đình. Hộ nào đủ điều kiện thì cấp. Sau đó niêm yết công khai tại nhà văn hóa thôn.

Trường hợp hộ bà Lanh trực tiếp lên kê khai, theo quy định vợ hoặc chồng mang sổ hộ khẩu lên kê khai đều được cấp tên hộ gia đình vợ hoặc chồng làm chủ hộ. Sau khi hồ sơ hoàn chỉnh thì UBND xã trình lên UBND huyện hồ sơ để UBND huyện cấp giấy. Hộ gia đình nhà bà Lanh đủ điều kiện để được cấp giấy vào ngày 17/12/2001 thì hộ gia đình bà Lanh được UBND huyện cấp Giấy

chứng nhận QSDĐ.

Ngày 24/2/2011, hộ gia đình bà Lanh có đến UBND xã Đại Đồng nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2, tại địa chỉ: Thôn Đồng Cầu, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Ông Kiều Trí Đ1 và bà Nguyễn Thị L1 có đến UBND xã ký tên vào sổ "chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai".

Bà Khuất Thị Huyền - Cán bộ một cửa, Văn phòng UBND xã Đại Đồng trình bày:Ngày 24/2/2011, bà có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2, tại địa chỉ: Thôn Đồng Cầu, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cho ông Kiều Trí Đ. Ông Kiều Trí Đ1 và bà Nguyễn Thị L1 đến ký tên vào sổ "chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai". Bà trực tiếp chứng kiến việc ông Đức và bà Lanh ký tên vào sổ "chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đai" và không chứng kiến việc các thành viên trong gia đình bà Lanh ký tên vào hợp đồng cho tặng và biên bản họp gia đình.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do đương sự không hợp tác nên đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử, các đương sự đã không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng từ chối tham gia tố tụng. Tòa án giải quyết vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Về nội dung: Bà Kiều Thị H thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và nay còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Buộc ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả Ngân hàng số tiền 949.900.000đồng tiền gốc và lãi trong hạn 491.701.490đồng; 2.479.089.483đồng lãi quá hạn.

Về tài sản đảm bảo: Theo tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2, tại địa chỉ: Thôn Đồng Cầu, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là của ông Kiều Trí Đ1 (bố anh Đăng) nhận chuyển nhượng của bà Khuất Thị Giữa. Ngày 17/11/2001 UBND huyện Thạch Thất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông Đức), sau đó hộ gia đình bà Lanh đã làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh Kiều Trí Đ, ngày 11/3/2011 UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H. Việc sang tên cho anh Đăng ông Đức không biết và không ký vào hợp đồng tặng cho nên Hợp đồng chuyển nhượng này là không hợp pháp. Tuy nhiên, tại thời điểm anh Đăng, chị Hoa thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì các bên không có tranh chấp và thửa đất đứng tên hợp pháp của vợ chồng anh Đăng và chị Hoa, Ngân hàng không biết việc chuyển nhượng đất trong hộ gia đình anh Đăng là không hợp pháp nên giao dịch giữa anh Đăng, chị Hoa và Ngân hàng là ngay tình nên đề nghị Tòa án căn cứ

khoản 2 điều 133 BLDS về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu để công nhận Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh Kiều Trí Đ, chị Kiều Thị H có hiệu lực. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03860.11 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011 tại phòng Công chứng Vạn Xuân – Thành phố Hà Nội. Ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của ông bà, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Đăng, bà Hoa không trả nợ.

- Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á, 02 Giấy ủy quyền; Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011; Đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ; Đơn đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 11/3/2011; Biên bản định giá tài sản; Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 03860.11 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011; Giấy chứng minh thư nhân dân, giấy đăng ký kết hôn, sổ hộ khẩu của anh Đăng và chị Hoa; Thông báo yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản vay; Biên bản làm việc; Biên bản kiểm tra sau cấp tín dụng; Bảng kê tính lãi.

- Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2018; kết quả đo đạc đất thổ cư ngày 25/7/2000 (bản sao); đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/7/2001 (bản sao); tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 203/TTr-TN&MT ngày 09/3/2011 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thạch Thất; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 04/3/2011 (bản sao); thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 04/3/3011 (bản sao); phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 48 ngày 28/2/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất (bản sao); Biên bản họp gia đình ngày 24/2/2011 (bản sao); Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 (bản sao); Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T 039467, số vào sổ cấp GCN: 00545/QSDĐ/968/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 17/12/2001; Kết luận giám định số 09/C09-P5 ngày 04/3/2019 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].*Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, ông Đăng, bà Hoa hiện cư trú tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Kiều Trí Đ, bà Kiều Thị H, ông Kiều Trí Đ1, bà Nguyễn Thị L1, bà Kiều Thị T, bà Kiều Thị L, ông Kiều Trí K là bị đơn và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]Về nội dung: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á yêu cầu ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả số nợ còn thiếu (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 17/6/2019);tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ trong trường hợp ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H không trả được nợ.

[2.1] *Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập thì thấy:*

- *Về chứng cứ do đương sự cung cấp*:

Theo Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011. Các bên thỏa thuận như sau: Số tiền vay:1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 30/9/2011, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 24%/năm. Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại trả sau của SEABank với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất tại thời điểm giải ngân + biên độ tối thiểu 10%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng trên số dư nợ gốc quá hạn.Như vậy, hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên Hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03860.11 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2011 tại phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội; quyền sử dụng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 11/3/2011 cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H, đã đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất ngày 19/09/2011. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn Phòng Công chứng Vạn Xuân và được đăng ký thế chấp tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo lời khai của ông Kiều Trí Đ1 và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thì nguồn gốc thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. là của ông Kiều Trí Đ1 nhận chuyển nhượng của bà Khuất Thị Giữa ngày 18/7/1978. Năm 2000 UBND xã Đại Đồng làm thủ tục

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã (cấp đại trà), đến năm 2001 thì UBND huyện Thạch Thất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Kiều Trí Đ1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T 039467, số vào sổ cấp GCN: 00545/QSDĐ/968/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 17/12/2001 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông Kiều Trí Đ1). Ngày 24/2/2011 hộ gia đình ông Kiều Trí Đ1 đã lập biên bản họp gia đình và Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất với nội dụng tặng cho anh Kiều Trí Đ (con trai ông Đức) quyền sử dụng thửa đất trên.Biên bản họp gia đình và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều có đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông Kiều Trí Đ1 và đều được UBND xã Đại Đồng chứng thực, có chữ ký của ông Đức, bà Lanh trong sổ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất của UBND xã Đại Đồng. Sau đó, các bên đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất và ngày 11/3/2011 UBND huyện Thạch Thất đã cấp GCN số BB BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 11/3/2011 cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H. Quá trình giải quyết vụ án ông Kiều Trí Đ1 không thừa nhận việc tặng cho vợ chồng anh Đăng thửa đất trên và không thừa nhận chữ ký Đức và chữ viết Kiều Trí Đ1 trong biên bản họp gia đình, hợp đồng tặng cho và trong sổ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của UBND xã Đại Đồng là của ông. Tại bản kết luận giám định số 09/C09-P5 ngày 04/3/2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an đã kết luận:

- Mẫu chữ ký, chữ viết cần giám định trên các mẫu ký hiệu A1, A2 so với chữ ký, chữ viết của ông Kiều Doãn Đức trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 không phải do cùng một người ký, viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết cần giám định trên mẫu ký hiệu A3 sơ với chữ ký, chữ viết của ông Kiều Doãn Đức trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

Như vậy, ông Kiều Doãn Đức không ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. và làm các thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H. Tuy nhiên, UBND xã Đại Đồng đã xác nhận Hợp đồng và biên bản họp gia đình là không đúng quy định của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Việc bà Nguyễn Thị L1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Đăng, chị Hoa khi không có sự đồng ý của ông Đức là trái với quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/2/2011giữa một số thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 và ông Kiều Trí Đ, bà Kiều Thị H không có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Đăng, bà Hoa thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì các bên không có tranh chấp và thửa đất thế chấp đã được đăng ký sang tên vợ chồng ông Đăng và bà Hoa, Ngân hàng không biết việc chuyển nhượng đất trong hộ gia đình ông Đăng là không hợp pháp nên giao dịch dân sự giữa ông Đăng, bà Hoa và Ngân hàng là ngay tình. Do vậy, căn cứ khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, nên công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03860.11 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/9/2011 tại

phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và ông Kiều Trí Đ, bà Kiều Thị H có hiệu lực pháp luật là phù hợp với hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC- PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

2.*2 Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:*

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi. Tuy nhiên, ông Đăng, bà Hoa không trả nợ cho Ngân hàng gốc và lãi là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu ông Đăng, bà Hoa trả nợ số tiền gốc 949.900.000đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Theo hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 24%/năm. Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại trả sau của SEABank với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất tại thời điểm giải ngân + biên độ tối thiểu 10%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng trên số dư nợ gốc quá hạn. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước, khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ – NHNN ngày 03/2/2005. Việc ông Đăng, bà Hoa không trả nợ theo đúng cam kết nên Ngân hàng áp dụng chế tài phạt do vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

Theo bảng tính lãi ngày 17/6/2019 do Ngân hàng cung cấp thì từ ngày 30/9/2011 đến ngày 17/6/2019, Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất và số tiền lãi trong hạn là 491.701.400đồng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày khoản vay của ông Đ và bà H chuyển sang nợ quá hạn là ngày 30/9/2011 đến nay (17/6/2019) thì Ngân hàng áp dụng mức lãi suất quá hạn là 36% (mức lãi suất này xác định trên cơ sở bằng 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và tại thời điểm quá hạn,mức lãi suất áp dụng cho khoản vay là 24%/năm) với số tiền 2.479.089.483đồng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về số tiền lãi trong hạn là 491.701.400đồng và số tiền lãi quá hạn là: 2.479.089.483đồng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về khoản lãi phát sinh từ ngày 18/6/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ: Yêu cầu này của ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật và hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do vậy, căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H có trách nhiệm tiếp tục phải trả tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền còn phải thi hành án kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp

đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011.

Như vậy, tính đến ngày 17/6/2019 ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H còn nợ Ngân hàng số tiền: Nợ gốc: 949.900.000đồng; Lãi trong hạn: 491.701.490đồng; Lãi quá hạn: 2.479.089.483 đồng; Tổng cộng: **3.920.690.973đồng (**Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng**).**

Buộc ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số nợ trên và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền phải thi hành án kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo mức lãi suất quá hạn quy định trong Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011.

[4]*Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo xét thấy*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03647.10/HĐTC ký ngày 17/11/2010 tại phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay của ông Đăng, bà Hoa tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Nội dung của Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp ông Đăng, bà Hoa không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Đăng và bà Hoa không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/2/2011 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 và ông Kiều Trí Đ, bà Kiều Thị H bị vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết các bên đương sự không ai có yêu cầu phản tổ, yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Do vậy, Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này mà giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự trong vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

[5].*Về án phí:* Ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.413.800đồng (Một trăm mười triệu bốn trăm mười ba nghìn tám trăm đồng).

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí là **48.089.000đồng** (Bốn mươi tám triệu không trăm tám mươi chín nghìn đồng chẵn).

[6]. *Về chi phí tố tụng*: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á yêu cầu ông Đăng, bà Hoa phải chịu chi phí giám định là phù hợp với Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử buộc ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H phải hoàn trả Ngân hàng số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí giám định mà Ngân hàng đã chi cho Cơ quan giám định.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122,124,343,351,355,422, 721 của bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều133 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39,95; 162, 146; 227; 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á đối với ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H.

2. Buộc ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011; tính đến ngày 17/6/2019 là :

- Nợ gốc: 949.900.000đồng;
- Lãi trong hạn: 491.701.490đồng;
- Lãi quá hạn: 2.479.089.483 đồng;

Tổng cộng: **3.920.690.973đồng**;

Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng.

3. Ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á trên số dư nợ chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cá nhân số 619TH01 ngày 30/9/2011 cho đến khi trả hết nợ.

4. Trong trường hợp ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng thửa đất số 629, tờ bản đồ số 13, diện tích 184m^2 tại Đội 8, Thôn Đ, xã Đ,huyện T, thành phố H. và tài sản gắn liền với đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 466523, số vào sổ cấp GCN: 00223 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 11/3/2011 cho ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03647.10/HĐTC ký ngày 17/11/2010).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án.

Trong trường hợp pháp mại tài sản thì chủ sở hữu và những người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng hoặc Cơ quan Thi hành án để xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Đối với Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/2/2011 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 và ông Kiều Trí Đ, bà Kiều Thị H. Giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự trong vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

6**. Về án phí, chi phí tố tụng**:

Ông Kiều Trí Đ và bà Kiều Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.413.800đồng (Một trăm mười triệu bốn trăm mười ba nghìn tám trăm đồng) và hoàn trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí giám định.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí là **48.089.000đồng** (Bốn mươi tám triệu không trăm tám mươi chín nghìn đồng chẵn).Theo biên lai thu số AA/2015/0000785 ngày 06 tháng 4 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

7.**Về quyền kháng cáo**:

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án;

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

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

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

Nguyễn Thị Thu Thủy