TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIÊN LÃNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số 02/2021/KDTM-ST Ngày 17-12-2021 V/v "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LÃNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị H Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Nhòng;

2. Ông Phạm Văn Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Liên, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Nguyện, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2020/TLST-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-HNGĐ, ngày 30 tháng 8 năm 2021 (Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 11 năm 2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số 01/TB-TA ngày 21/11/2021), giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số 2 Láng H, phường T, quận B, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, chức vụ: Giám đốc ngân hàng N chi nhánh Vàm Láng - Đông Hải Phòng theo Văn bản uỷ quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019. Người được ủy quyền lại: Ông Phạm Văn B, Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh Vàm Láng - Đông Hải Phòng theo Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Hoàng Anh T, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

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

+ Bà Phạm Thị A, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Anh Hoàng Văn Th, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Chị Hoàng Thùy D, sinh năm 19xx; địa chỉ: Thành phố H, vắng mặt;

+ Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 19xx và bà Phạm Thị T, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị N, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn X, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Ông Hoàng Văn T, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn Đ, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn X, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị L, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn Đ, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị D, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị D, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Thôn X, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Chị Phạm Thị H, sinh năm 19xx; nơi cú trú: Thôn V, xã N, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền (ông Phạm Văn B) trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn để kinh doanh xăng dầu, anh Hoàng Anh T đã vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vàm Láng – Đông Hải Phòng (Ngân hàng N). Ngày 25/4/2012, anh T và Ngân hàng N đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2117LAV201200654/HĐTD, nội D: Anh T vay 300.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Kinh doanh xăng dầu; phương thức cho vay: Từng lần; thời hạn vay: 01 năm; lãi suất cho vay: 18,5%/năm; hạn trả nợ: Ngày 25/4/2013.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh T, bà Phạm Thị A đã thế chấp cho Ngân hàng N quyền sử dụng diện tích 500m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 598040, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01147, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cho người sử dụng là bà Phạm Thị A, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 156 ngày 23/4/2012, đã được chứng nhận tại UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2117LAV201200654/HĐTD ký ngày 25/4/2012, Ngân hàng N đã giải ngân 300.000.000 đồng cho anh T. Quá trình thực

hiện hợp đồng, tính đến ngày 26/5/2012, anh T trả Ngân hàng N tổng số tiền là 28.933.333 đồng (trong đó: Nợ gốc là 24.000.000 đồng; nợ lãi là 4.933.333 đồng), sau đó do không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết nên kể từ ngày 26/4/2013, toàn bộ dư nợ gốc đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng N đã nhiều lần đôn đốc, thông báo, yêu cầu anh T thanh toán nợ theo nội D hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng từ đó đến anh T không thực hiện. Tính đến ngày 17/12/2021 anh T nợ Ngân hàng N tổng số tiền: 661.625.418 đồng, trong đó nợ gốc: 276.000.000 đồng; lãi trong hạn: 43.179.167 đồng; lãi quá hạn: 342.446.251 đồng. Nay Ngân hàng N yêu cầu anh T phải trả ngay Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 17/12/2021 là 661.625.418 đồng và tiếp tục phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký cho đến khi anh T trả hết nợ cho Ngân hàng N.

Về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh T không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N, Ngân hàng N yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 500m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 598040, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01147, do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cho người sử dụng là bà Phạm Thị A, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 156 ngày 23/4/2012, đã được chứng thực tại UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì bà A có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng N.

Bị đơn (anh Hoàng Anh T): Quá trình giải quyết vụ án anh T đã được Tòa án đã triệu tập nhiều lần, yêu cầu anh T có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các vấn đề khác có liên quan đến việc giải quyết vụ án, nhưng anh T không chấp hành theo yêu cầu của Tòa án, có biểu hiện trốn tránh, gây khó khăn cho cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà (Phạm Thị A) khai: Bà A xác nhận anh T, chị D, anh Th là con ruột của bà và xác nhận có việc anh T vay 300.000.000 đồng của Ngân hàng N để kinh doanh xăng dầu. Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa anh T và Ngân hàng N như nội D khởi kiện của nguyên đơn. Để đảm bảo khoản vay cho anh T, bà A đã thế chấp diện tích 500m^2 đất ở thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 598040, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01147 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cho người sử dụng là bà Phạm Thị A cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 156 ngày 23/4/2012, đã được UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng chứng thực. Toàn bộ tài sản thế chấp là của bà A, các thành viên khác trong hộ gia đình không có công sức đóng góp gì. Khi ký kết hợp đồng thế chấp bà A hoàn toàn tự

nguyện, không bị ai ép buộc đe dọa. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng N đã giải ngân cho anh T vay số tiền là 300.000.000 đồng. Vì vay vốn theo phương thức từng lần nên anh T đã trả Ngân hàng N được 24.000.000 đồng nợ gốc và 4.933.333 đồng tiền lãi thì không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N theo thỏa thuận cho đến nay. Nguyên nhân việc anh T không tiếp tục trả nợ Ngân hàng N là do gặp khó khăn trong làm ăn kinh doanh.

Nay Ngân hàng N yêu cầu anh T trả ngay Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 18/11/2020 là 620.845.418 đồng (trong đó nợ gốc: 276.000.000 đồng; lãi trong hạn: 43.179.167 đồng; lãi quá hạn: 301.667.251 đồng) và phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã lý kết cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng N, bà A có quan điểm, do công việc của anh T không ổn định, gặp khó khăn trong làm ăn kinh tế nên đề nghị Ngân hàng N giãn nợ, tạo điều kiện cho anh T trả nợ dần và không đồng ý phát mại tài sản mà bà A đã thế chấp để đảm bảo khoản vay cho anh T.

Về tình trạng cư trú: Hiện nay, hộ gia đình bà A chỉ gồm bà và anh Hoàng Văn Th (con trai út). Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số BB598040, hộ gia đình bà A gồm bà và anh Th. Ông Hoàng Đức Th (chồng bà A), chết năm 2009; chị Hoàng Thùy D đã kết hôn và chuyển khẩu về nhà chồng ở thành phố Hà Nội (bà A từ chối cung cấp địa chỉ cụ thể của chị D); anh Hoàng Anh T và vợ, con của anh T đã tách khẩu. Anh T và anh Th đều có đăng ký hộ khẩu thường trú và sống tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; các anh làm nghề lao động tự do, do công việc không cố định nên không có địa chỉ nơi làm việc cụ thể.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu bà A trình bày quan điểm của mình về nguồn gốc thửa đất 41, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2002 cho hộ ông Hoàng Đức Th và cấp đổi từ hộ ông Th sang cá nhân bà A theo GCNQSDĐ số BB598040 cấp ngày 21/4/2010; số thành viên trong hộ gia đình bà A tại các thời điểm cấp GCNQSDĐ, cấp đổi GCNQSDĐ và ý kiến của những người này; ý kiến của hàng thừa kế thứ nhất của ông Th tại thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ; nội D việc chuyển nhượng 100m^2 đất cho vợ chồng ông Th, bà T vào năm 2003; lý do tại sao khi cấp đổi GCNQSDĐ, tổng diện tích bà A được cấp vẫn là 500m^2 (bao gồm cả phần diện tích 100m^2 đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà T); vợ chồng ông Th, bà T có biết hoặc bà A có nói cho vợ chồng ông Th biết việc cấp đổi GCNQSDĐ số BB598040 không; nay vợ chồng ông Th bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này mà xin được tự giải quyết với bà A, bà A có quan điểm như thế nào; nhận thức của bà A như thế nào về việc cấp đổi GCNQSDĐ vào năm 2010; quan điểm của các con bà A, các thành viên trong hộ gia đình bà A, quan điểm của vợ chồng ông Th, bà T về việc bà A ký Hợp đồng thế chấp số 156, ngày 23/4/2012 để đảm bảo khoản vay cho anh T, nhưng bà đã A từ chối trình bày quan điểm của mình về những vấn đề trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Hoàng Thùy D, anh Hoàng Văn Th): Không có quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập (ông Hoàng Văn Th, bà Phạm Thị T) thống nhất trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông Th, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Hoàng Đức Th và bà Phạm Thị A mảnh đất có kích thước, chiều ngang rộng 05m, chiều dài kéo dài 20m; phía Đông giáp đường đá, phía Tây giáp kênh, phía Nam giáp nhà ông Ba, phía Bắc giáp nhà ông Th, nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã xây nhà, sử dụng ổn định, đến năm 2016 thì sửa nhà như hiện nay. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản, các bên chuyển nhượng ký tên xác nhận và đã được chứng thực tại UBND xã Đ vào ngày 25/02/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, nhiều lần vợ chồng ông Th, bà T yêu cầu vợ chồng bà A, ông Th làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Th. Tuy Nh, do vợ chồng ông Th, bà A khất lần với lý do GCNQSDĐ đã được thế chấp tại ngân hàng nên ông bà chưa làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng này. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Th mới biết phần diện tích đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà A đã đứng tên bà A. Khi bà A cấp đổi GCNQSDĐ, bà A không đề nghị cơ quan chuyên môn tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông bà mà vẫn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà A với tổng diện tích là 500m^2, không trao đổi gì với ông bà về việc này. Năm 2012, bà A đã thế chấp quyền sử dụng 500m^2 đất trên cùng toàn bộ tài sản trên đất, trong đó có cả tài sản của vợ chồng ông bà cho Ngân hàng N để đảm bảo khoản vay cho anh T mà không thông báo cho ông bà biết cũng không có sự đồng ý của ông bà. Ông Th, bà T biết việc bà A được cấp GCNQSDĐ và thế chấp như trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy Nh, vợ chồng ông Th vẫn xin tự giải quyết với bà A, không yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BB598040, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01147 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cấp cho người sử dụng là bà Phạm Thị A cũng như việc bà A đã thế chấp diện tích 500m^2 đất ở để đảm bảo khoản vay của anh T trong đó có tài sản của vợ chồng ông, bà. Nếu không tự giải quyết được, vợ chồng ông Th sẽ khởi kiện B một vụ án khác. Ông Th, bà T cam kết sẽ chịu hậu quả pháp lý về việc ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này. Vì không yêu cầu Tòa án giải quyết nên ông Th, bà T từ chối giao nộp các tài liệu liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập (Bà Hoàng Thị N, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị Nh, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn Th, bà Hoàng Thị D) thống nhất trình bày:

Cụ Hoàng Văn T, sinh năm 1926 và cụ Nguyễn Thị V sinh năm 1928, cụ T, cụ V sinh được 08 người con lần lượt là: Hoàng Thị Nh, sinh năm 1953; Hoàng Đức Th, sinh năm 1957; Hoàng Văn T, sinh năm 1959; Hoàng Thị Nh, sinh năm 1962; Hoàng Thị L, sinh năm 1964; Hoàng Thị D, sinh năm 1967; Hoàng Văn Th, sinh năm 1968 và Hoàng Thị D, sinh năm 1971; cụ T, cụ V không có con nuôi, con riêng. Năm 2014, cụ T chết; năm 2015, cụ V chết. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T, cụ V là 08 người con là bà Nh, ông Th (chết năm 2009), ông T, bà Nh, bà L, bà D, ông Th, bà D. Do ông Th chết trước cụ V, cụ T nên các con ông Th được hưởng phần di sản mà ông Th được hưởng nếu còn sống.

Về nguồn gốc diện tích 500m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng: Khoảng năm 1982, cụ T,

cụ V cho vợ chồng ông Th 01 mảnh đất (không rõ diện tích) ở thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Sau khi được cụ T, cụ V cho đất, vợ chồng ông Th sinh sống ổn định trên mảnh đất này tới năm 2002 thì được cấp GCNQSDĐ, người sử dụng là hộ ông Hoàng Đức Th, bà Phạm Thị A với diện tích là 500m^2. Năm 2003, vợ chồng ông Th, bà A chuyển nhượng khoảng 100m^2 đất trong tổng số 500m^2 đất cho em trai (vợ chồng ông Th, bà T). Năm 2009, ông Th chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông Th gồm: Bà Phạm Thị A, anh Hoàng Anh T, chị Hoàng Thùy D, anh Hoàng Văn Th, cụ Hoàng Văn T, cụ Nguyễn Thị V (ông Th không có con nuôi, con riêng). Năm 2010, bà A làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ chuyển từ hộ ông Th, bà A sang cá nhân bà A mà không làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, không có ý kiến của các thành viên trong hộ và ý kiến của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th. Bà A đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số BB598040 vào ngày 21/4/2010 với diện tích là 500m^2 (không trừ đi phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Th, bà T). Năm 2012, bà A đã dùng tài sản là quyền sử dụng diện tích 500m^2 đất nêu trên cùng tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng cho anh T (con trai bà A, ông Th) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vàm Láng – Đông Hải Phòng. Vì anh T không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng N nên Ngân hàng N đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh T phải trả nợ Ngân hàng N. Nếu không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng diện tích 500m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 12, tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất trong đó có một phần di sản mà cụ T, cụ V được hưởng từ ông Th. Như vậy, việc bà A cấp đổi GCNQSDĐ không có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình, không có ý kiến của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th; cũng như việc bà A đứng ra thế chấp tài sản trên để đảm bảo khoản vay cho anh T tại ngân hàng, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nh, ông T, bà N, bà L, bà D, ông Th, bà D. Tuy Nh, không ai yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này, không đề nghị hủy GCNQSDĐ số BB598040 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cho bà Phạm Thị A. Đồng thời, bà Nh, ông T, bà N, bà L, bà D, ông Th, bà D từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T, cụ V hưởng di sản từ ông Th. Vì từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T, cụ V được hưởng di sản từ ông Th, không liên quan đến việc vay nợ, thế chấp của mẹ con bà A nên bà Nh, ông T, bà N, bà L, bà D, ông Th, bà D từ chối cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án và cùng đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập (chị Phạm Thị H) trình bày:

Chị H là cháu họ của bà A. Do có nhu cầu kinh doanh dịch vụ làm đẹp nên giữa năm 2020, chị H có mượn bà A một gian nhà để mở quán kinh doanh dịch vụ làm đẹp (tài sản đang thế chấp tại ngân hàng). Được bà A đồng ý, chị H đã nâng cấp, sửa chữa gian nhà mà chị H mượn của bà A. Chị H đã dán tường, đóng trần nhựa, làm cửa nhôm kính, lát nền gạch men hết tổng chi phí là 45.000.000 đồng. Chị H không biết tài sản chị mượn nằm trong phần tài sản mà bà A đã thế chấp để

đảm bảo khoản vay cho anh T. Nay Ngân hàng N yêu cầu anh T phải trả nợ, nếu anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp, trong đó có tài sản của chị, chị H đề nghị được tự giải quyết với bà A, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn (anh T); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Th, chị D) nhiều lần, yêu cầu anh T, anh Th, chị D giao nộp bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án nhưng không ai thực hiện và cố tình trốn tránh.

Kết quả xác minh tại địa phương thể hiện: Diện tích 500m^2 đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số BB 598040, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01147 ngày 21/4/2010 cho người sử dụng là bà Phạm Thị A, có nguồn gốc: Khoảng năm 1983-1984, hộ gia đình ông Hoàng Đức Th (gồm ông Th, bà Phạm Thị A và con trai Hoàng Anh T) được cấp 500m^2 đất tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (trong đó có 200m^2 đất ở 300m^2 đất vườn) theo hình thức giãn dân. Ngày 13/12/2002, diện tích đất nêu trên được cấp GCNQSDĐ số 00248 QSDĐ/H tại thửa số 41, tờ bản đồ số 12, chủ sử dụng là hộ ông Hoàng Đức Th. Hộ ông Th khi đó gồm 07 nhân khẩu là: Ông Hoàng Đức Th, sinh năm 1957, bà Phạm Thị A, sinh năm 1960, anh Hoàng Anh T, sinh năm 1983, chị Hoàng Thùy D, sinh năm 1984, anh Hoàng Văn Th, sinh năm 1987, chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984 (vợ anh T, đã chết) và cháu Hoàng Đức H sinh năm 2002. Năm 2003, ông Th, bà A đã chuyển nhượng 100m^2 đất cho vợ chồng ông Th, bà T. Hai bên có lập giấy nhượng đất ở và được UBND xã Đ xác nhận nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng diện tích đất này. Năm 2009, ông Th chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông Th gồm bà Phạm Thị A, anh Hoàng Anh T, chị Hoàng Thùy D, anh Hoàng Văn Th, cụ Hoàng Văn T, sinh năm 1926 (chết năm 2014) và cụ Nguyễn Thị V, sinh năm 1928 (chết năm 2015). Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T, cụ V gồm 08 người con là: ông Hoàng Đức Th (chết năm 2009), bà Hoàng Thị N, sinh năm 1953; ông Hoàng Văn T, sinh năm 1959; bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 1962; bà Hoàng Thị L, sinh năm 1964; bà Hoàng Thị D, sinh năm 1967; ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1968; bà Hoàng Thị D, sinh năm 1971. Năm 2010, bà A làm đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ chuyển từ hộ ông Hoàng Đức Th, sang bà Phạm Thị A với lý do ông Th chết. UBND xã Đ đã xác nhận vào hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ của bà A đủ đều kiện. Ngày 21/4/2010, UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số BB 598040 đối với 500m^2 đất nêu trên cho bà Phạm Thị A. Thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ từ hộ ông Th sang cá nhân bà A, hàng thừa kế thứ nhất của ông Th không làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Th. UBND xã Đ không chứng thực văn bản phân chia di sản thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th. Năm 2010, khi bà A làm thủ tục cấp GCNQSDĐ hộ gia đình bà A gồm 03 nhân khẩu (bà A, chị D, anh Th); chị D kết hôn năm 2010 và đã chuyển khẩu, tuy Nh UBND xã Đ không xác định được thời điểm cụ thể chị D chuyển khẩu. Từ năm 2012 đến nay, hộ gia đình bà A gồm 02 nhân khẩu là bà A và anh Th.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn (ông B) thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Trường hợp nếu anh T không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N thì Ngân hàng N yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại một phần tài sản thế chấp là phần đất trống gia đình bà A hiện dựng lán tôn với diện tích là 163,3m^2 trong tổng số 500m^2 đất bà A đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 156 ngày 23/4/2012, đất có vị trí: Phía Bắc giáp diện tích đất bà A, kích thước: 20m; phía Nam giáp đất chuyển nhượng cho ông Th, bà T, kích thước: 20m; phía Tây giáp đất nông nghiệp hộ bà A, kích thước: 8,2m; phía Đông giáp đường Quán Cháy - Cống C4, kích thước: 8,2m để thu hồi nợ cho Ngân hàng N.

Bị đơn (anh Hoàng Anh T); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Thị A, anh Hoàng Văn Th, chị Hoàng Thùy D; ông Hoàng Văn Th, bà Phạm Thị T và chị Phạm Thị H, bà Hoàng Thị N, ông Hoàng Văn Th, bà Hoàng Thị Nh, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị D và bà Hoàng Thị D), đều vắng mặt tại phiên tòa, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Thẩm phán đã thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên tòa được mở đúng thời hạn nêu trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyết định hoãn phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N, ông T, bà Nh, bà L, bà D, bà D) đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn (anh T), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà A, anh Th, chị D, ông Th, bà T và chị H) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không có mặt tại phiên họp, hòa giải và tại phiên tòa là chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại các tại các điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 116, 117, 119, 280, 298, 317, 318, 319, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Hoàng Anh T phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/21/2021) là 661.625.418 đồng, trong đó nợ gốc: 276.000.000 đồng; lãi trong hạn: 43.179.167 đồng; lãi quá hạn: 342.446.251 đồng và phải tiếp tục chịu lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc

cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng N, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 2117LAV201200654/HĐTD ngày 25/4/2012. Nếu anh T không trả nợ cho Ngân hàng N thì phát mại 163,3m^2 đất trong tổng số 500m^2 mà bà A đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 156 ngày 23/4/2012; đất có vị trí: Phía Bắc giáp diện tích đất bà A, kích thước: 20m; phía Nam giáp đất chuyển nhượng cho ông Th, bà T, kích thước: 20m; phía Tây giáp đất nông nghiệp hộ bà A, kích thước: 8,2m; phía Đông giáp đường Quán Cháy - Cống C4, kích thước: 8,2m để thu hồi nợ cho Ngân hàng N. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì bà A và các đương sự có quyền lợi gắn liền với quyền sử dụng đất có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng N. Về chi phí tố tụng: Anh T phải trả Ngân hàng N 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về án phí: Anh T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân với tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là anh Hoàng Anh T, cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Các hành vi, quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng đều hợp pháp; các đương sự, người tham gia tố tụng khác đều không khiếu nại hoặc có ý kiến gì.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (anh T); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Th, chị D) đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không chấp hành triệu tập của Tòa án. Tòa án đã thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ văn bản tố tụng; sao gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo; tạo điều kiện cho anh T, chị D, anh Th thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Việc anh T, chị D, anh Th không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là tự từ bỏ các quyền và không chấp hành nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn (anh T); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà A, chị D, anh Th, ông Th, bà T, chị H) vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 4 không có lý do, không có

người đại diện theo ủy quyền, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N, ông T, bà L, bà Nh, bà D, bà D) xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh T, bà A, chị D, anh Th, ông Th, bà T, chị H, bà N, ông T, bà L, bà Nh, bà D và bà D.

[4] Về việc áp dụng pháp luật và thời hiệu khởi kiện:

Hợp đồng tín dụng 2117LAV201200654/HĐTD được ký kết giữa Ngân hàng N và anh Hoàng Anh T vào ngày 25/4/2012, thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Hợp đồng tín dụng 2117LAV201200654/HĐTD có nội D và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không đề nghị áp dụng thời hiệu. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 155, Điều 149 Bộ luật dân sự, Điều 61 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện; áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về nội D vụ án:

[5] Về hợp đồng tín dụng:

Về hình thức và nội D Hợp đồng tín dụng 2117LAV201200654/HĐTD: Ngày 25/4/2012 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vàm Láng - Đông Hải Phòng và anh Hoàng Anh T đã ký kết hợp đồng đồng tín dụng 2117LAV201200654/HĐTD. Theo Hợp đồng tín dụng Ngân hàng N cho anh T vay 300.000.000 đồng với mục đích để kinh doanh xăng dầu; phương thức cho vay từng lần; lãi suất cho vay điều chỉnh theo kỳ: Hai bên thỏa thuận mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 18,5%/năm. Theo quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay B đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Công văn số 345/NHNoHP-KHTH ngày 22/02/2012 về việc quy định lãi suất cho vay nội tệ thì mức lãi suất mà các bên thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật; thời hạn trả nợ là ngày 25/4/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng N đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, giải ngân cho anh T 300.000.000 đồng; anh T đã nhận đủ số tiền vay. Về phía anh T, tính đến ngày 25/4/2019, anh T trả Ngân hàng N tổng số tiền là 28.933.333 đồng (trong đó: Nợ gốc là 24.000.000 đồng; nợ lãi là 4.933.333 đồng) thì không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ dư nợ gốc đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/4/2013. Ngân hàng N đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho anh T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh T không thực hiện. Như vậy anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký. Tính đến ngày 17/12/2021, anh T nợ Ngân hàng N tổng số tiền

là 661.625.418 đồng, trong đó nợ gốc: 276.000.000 đồng; lãi trong hạn: 43.179.167 đồng; lãi quá hạn: 342.446.251 đồng.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có đủ thẩm quyền; đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội D thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trA đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng tín dụng 2117LAV201200654/HĐTD ngày 25/4/2012 là hợp pháp, là căn cứ để các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ. Vì vậy, anh T cần phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N, phải trả Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 17/12/2021 là 661.625.167 đồng và phải tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng N.

[6] Về Hợp đồng thế chấp: Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập, có đủ cơ sở xác định:

[6.1] Về hình thức và nội D hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội D thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trA đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực, giao dịch bảo đảm đã được đăng ký theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 298, Bộ luật Dân sự năm 2015); các điều 106, 130 Luật Đất đai năm 2003 (nay là Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013).

[6.2] Về xử lý tài sản bảo đảm:

Khoảng năm 1982 – 1984, hộ gia đình ông Hoàng Đức Th (gồm ông Th, bà Phạm Thị A và con trai Hoàng Anh T) được cấp 500m^2 đất tại thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (trong đó có 200m^2 đất ở 300m^2 đất vườn) theo hình thức giãn dân. Ngày 13/12/ 2002, diện tích đất nêu trên được cấp GCNQSDĐ số 00248 QSDĐ/H tại thửa số 41, tờ bản đồ số 12, chủ sử dụng là hộ ông Hoàng Đức Th. Hộ ông Th khi đó gồm 07 nhân khẩu là: Ông Hoàng Đức Th, sinh năm 1957, bà Phạm Thị A, sinh năm 1960, anh Hoàng Anh T, sinh năm 1983, chị Hoàng Thùy D, sinh năm 1984, anh Hoàng Văn Th, sinh năm 1987, chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984 (vợ anh T, đã chết) và cháu Hoàng Đức H, sinh năm 2002. Năm 2003, ông Th, bà A đã chuyển nhượng 100m^2 đất cho vợ chồng ông Th, bà T. Hai bên có lập giấy nhượng đất ở và được UBND xã Đ xác nhận nhưng chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Năm 2009, ông Th chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông Th gồm: Bà Phạm Thị A, sinh năm 1960; anh Hoàng Anh T, sinh năm 1983; chị Hoàng Thùy D, sinh năm 1984; anh Hoàng Văn Th, sinh năm 1987; cụ Hoàng Văn T, sinh năm 1926; cụ Nguyễn Thị V, sinh năm 1928. Năm 2014, cụ T chết, năm 2015 cụ V chết, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T, cụ V là: bà Hoàng Thị N, sinh năm 1953; ông Hoàng Đức Th (chết năm 2009); ông Hoàng Văn T, sinh năm 1959; bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 1962; bà Hoàng Thị L, sinh năm 1964; bà Hoàng Thị D, sinh năm 1967; ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1968; bà Hoàng Thị D, sinh năm 1971, ông Hoàng Đức Th (ông Th chết năm

2009) nên các con của ông Th là anh Hoàng Anh T, chị Hoàng Thị D và anh Hoàng Văn Th là người được hưởng di sản thừa kế của các cụ.

Năm 2010, bà A làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ từ hộ ông Hoàng Đức Th sang bà Phạm Thị A. Ngày 21/4/2010, bà A đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số BB 598040 với tổng diện tích là 500m^2 gồm cả diện tích đất 100m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông Th, bà T từ năm 2003. Tuy Nh, việc cấp đổi GCNQSDĐ từ hộ ông Hoàng Đức Th sang cá nhân bà A không có quan điểm của các thành viên trong hộ; không có ý kiến của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th. Đối với, diện tích 100m^2 đất vợ chồng ông Th, bà A đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà T, có lập văn bản chuyển nhượng và có xác nhận của chính quyền địa phương từ năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Th, bà A, vợ chồng ông Th, bà T đã chuyển đến sinh sống ổn định trên diện tích đất này và đã xây dựng công trình kiên cố trên đất. Do đó thời điểm bà A làm đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ (năm 2010) và thời ký kết hợp đồng thế chấp (năm 2012) trên diện tích 100m^2 đất này đã có công trình kiên cố của vợ chồng ông Th, bà T. Nhưng khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, bà A đã không khai báo về việc chuyển nhượng này và vẫn làm đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ đối với toàn bộ 500m^2 đất nêu trên. UBND xã Đ là cơ quan chứng thực việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Th, bà A nhưng khi bà A có đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ, UBND xã vẫn lập hồ sơ đề nghị cấp đổi toàn bộ diện tích 500m^2 theo đơn đề nghị của bà A mà không xác minh lại việc chuyển nhượng diện tích 100m^2 cho vợ chồng ông Th, bà T. Tại thời điểm lập hồ sơ cấp đổi, ông Th đã chết nhưng UBND xã Đ không hướng dẫn các đồng thừa kế của ông Th làm thủ tục phân chia di sản thừa kế mà xác nhận đủ điều kiện để cấp đổi GCNQSDĐ. Vì vậy, việc Uỷ ban nhân dân huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số BB598040 đối với 500m^2 đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng ngày 21/4/2010 cho bà Phạm Thị A là không đúng quy định pháp luật.

Năm 2012, bà A ký kết hợp đồng thế chấp số 156, ngày 23/4/2012 với Ngân hàng N để đảm bảo khoản vay cho anh T. Thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bà A không cung cấp thông tin đầy đủ về tài sản thế chấp cho Ngân hàng N. Theo khoản 5, 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên thế chấp có nghĩa vụ cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp, thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba. Trong trường hợp này, khi bà A thế chấp (bên thế chấp) quyền sử dụng 500m^2 đất nêu trên cho Ngân hàng N (bên nhận thế chấp), bà A phải thông báo cho Ngân hàng N biết trong tổng số 500m^2 đất này có 100m^2 đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà T từ năm 2003, ông Th, bà T đã xây dựng công trình kiên cố trên đất; nếu thế chấp thì phải được sự đồng ý của Ngân hàng N cũng như ông Th, bà T nhưng bà A đã không thực hiện việc này. Do đó, bà A đã vi phạm quy định tại khoản 5, 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về phía Ngân hàng N: Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp Ngân hàng N phải xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp; yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp, trên cơ sở đó kiểm tra tài sản thế chấp. Tuy Nh, quá trình nhận và lập hợp đồng thế chấp, Ngân hàng N đã tin tưởng về thông tin thực trạng tài sản thế chấp do bà A đưa ra, không yêu cầu bên thế chấp cung cấp đủ

thông tin về thực trạng tài sản thế chấp nên khi tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng N đã chủ quan trong việc thẩm định tài sản thế chấp, không xem xét chi tiết hiện trạng tài sản thế chấp (đo đạc kích thước thửa đất, xác minh các hộ liền kề…). Vì vậy, Ngân hàng N đã không phát hiện ra trong 500m^2 đất mà Ngân hàng N nhận thế chấp có 100m^2 vợ chồng bà A đã chuyển nhượng cho ông Th, bà T từ năm 2003. Tại thời điểm thế chấp, trên diện tích 100m^2 đất này đã có nhà ở kiên cố của ông Th, bà T. Do đó, Ngân hàng N đã không thực hiện đúng quyền của bên nhận thế chấp theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 323 Bộ luật Dân sự.

Năm 2020, do không biết bà A đã thế chấp 500m^2 đất trên cho Ngân hàng N để đảm bảo khoản vay cho anh T nên chị H đã thuê 01 gian nhà đang do bà A sử dụng để mở quán kinh doanh làm đẹp. Chị đã cải tạo, nâng cấp gian nhà này hết tổng chi phí là 45.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, chị H xin được tự giải quyết với bà A, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh T, chị D, anh Th không có quan điểm về việc giải quyết vụ án; ông Th, bà T không yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng bà A đối với 100m^2 đất nêu trên mà xin tự giải quyết với bà A; bà N, ông T, bà Nh, bà L, bà D, bà D, ông Th không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế, từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T, cụ V được hưởng thừa kế từ ông Th; không ai yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BB598040 cấp ngày 21/4/2012 cho bà Phạm Thị A nên Hội đồng xét xử không xem xét giá trị pháp lý của GCNQSDĐ. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Trường hợp anh T không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N, Ngân hàng N yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại 163,3m^2 trong tổng số 500m^2 đất mà Ngân hàng N đã nhận thế chấp, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với 163,3m^2 đất này để thu hồi nợ cho Ngân hàng N (phần diện tích đất trống sử dụng làm lán, nằm ở giữa nhà đất do vợ chồng ông Th, bà T và nhà, đất do bà A quản lý, sử dụng).

Mặc dù việc cấp đổi GCNQSDĐ chuyển từ hộ ông Hoàng Đức Th sang cá nhân bà Phạm Thị A (GCNQSDĐ số 598040 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cấp cho bà A) là không đúng quy định pháp luật. Nhưng các đương sự trong vụ án không có quan điểm, không ai yêu cầu HĐXX xem xét tính pháp lý của GCNQSDĐ; nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu phát mại một phần tài sản thế chấp. Việc Ngân hàng N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc phát mại tài sản thế chấp là hoàn toàn phù hợp với thực tế, đảm bảo quyền lợi của các đương sự gắn liền với quyền sử dụng đất; phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Vì vậy, không cần thiết phải huỷ GCNQSDĐ số 598040 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 21/4/2010 cho bà Phạm Thị A. Trường hợp phát sinh tranh chấp, anh T, chị D, anh Th, ông Th, bà T, bà N, bà Nh, ông T, bà L, bà D, ông Th, bà D, chị H sẽ khởi kiện B một vụ án dân sự khác.

Do đó có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Trường hợp anh T không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại 163,3m^2 đất trong tổng số 500m^2 đất theo hợp đồng thế chấp 156 ngày 23/4/2012, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đất có vị trí: Phía Bắc giáp diện tích đất bà A, kích thước: 20m; phía Nam giáp đất chuyển nhượng cho ông Th, bà T, kích thước: 20m; phía Tây giáp đất nông nghiệp hộ bà A, kích thước: 8,2m; phía Đông giáp đường Quán Cháy - Cống C4, kích thước: 8,2m. Trên diện tích 163m^2 đất này có 01 ngôi nhà đã cũ dùng làm kho chứa đồ của nhà bà A và lán tôn mạ màu giáp đường trục xã.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được Tòa án chấp nhận nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, anh T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 30.465.000 (20.000.000 + 261.625.418 x 4%) đồng.

[8] Về Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, anh T phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 116, 117, 119, 280, 298, 317, 318, 319, 320, 500, 502, 503, khoản 2 Điều 357, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Anh Hoàng Anh T phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/12/2021) là 661.625.418 đồng, trong đó nợ gốc: 276.000.000 đồng; lãi trong hạn: 43.179.167 đồng; lãi quá hạn: 342.446.251 đồng.

Kể từ ngày 18/12/2021, anh T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 anh T không trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại 163,3m^2 trong tổng số 500m^2

đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế tài sản số 156 ngày 23/4/2012 đã được chứng thực tại UBND xã Đ, huyện Tiên Lãng đã ký giữa bà Phạm Thị A – bên thế chấp và Ngân hàng N – bên nhận thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng N, đất có vị trí: Phía Bắc giáp diện tích đất bà A, kích thước: 20m; Phía Nam giáp đất chuyển nhượng cho ông Th, bà T, kích thước: 20m; Phía Tây giáp đất nông nghiệp hộ bà A, kích thước: 8,2m; Phía Đông giáp đường Quán Cháy - Cống C4, kích thước: 8,2m (có sơ đồ kèm theo). Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì bà A và các đương sự có quyền lợi gắn liền với quyền sử dụng đất có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng N.

2. Về án phí: Anh Hoàng Anh T phải chịu 30.465.000 (Ba mươi triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng N 15.521.000 (Mười lăm triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, theo Biên lai thu số 0012982 ngày 27 tháng 11 năm 2012.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Hoàng Anh T phải trả cho Ngân hàng N 7.000.000 (Bẩy triệu) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Tiên Lãng;
- Chi cục THADS huyện Tiên Lãng;
- Đương sự (Để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, HCTP.

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

Phạm Thị H Trang