TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NGHI LỘC** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:64/2018/DSST.
Ngày: 29/11/2018.
(V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng; thế chấp và phát mại tài sản)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC, TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đinh Loan Hòa

*Các Hội thẩm nhân dân:*ông Trần Danh Tuyên và ông Lê Quang Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Thanh Minh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên .

Trong ngày 29/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số17/2018/TLST- DS ngày 17/4/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2018/QĐXX- ST ngày 19/11/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng

Địa chỉ: Tháp B, 35 H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức T; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Hoàng Đức V- sinh năm 1978; Chức vụ: Phó Giám đốc phòng Giao dịch Nguyễn Trãi, chi nhánh B Thành Vinh thuộc Ngân hàng B; Nơi ĐKHKTT: xóm Y, xã Y, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; chỗ ở hiện nay: xóm M, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T. Sinh năm 1970

Địa chỉ: xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T. (Tên gọi khác: Nguyễn Thị H)

Địa chỉ: Xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vừa là người đại diện theo pháp luật cho bà Nguyễn Thị T vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ (H) gồm:

- Chị Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: số nhà 15, ngách 1, ngõ 16, tổ 2, L, H, Hà Nội. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Hg.

Địa chỉ: Xóm 13A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Hng. Địa chỉ: xóm 3, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

- Chị Nguyễn Thúy X.

Địa chỉ: Số nhà 27, đường P, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị X:

Ông Trần Văn L, văn phòng luật sư Trần L, thuộc đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Địa chỉ: số nhà 27, hẻm 1, ngõ 112, N, xã N, thành phố V, Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng B và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 20/01/2011 ông Nguyễn Văn T trú tại xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An làm đơn đề nghị vay vốn và ký kết Hợp đồng tín dụng số 2090001561284/HĐTD tại Ngân hàng Phát triển nhà, Chi nhánh Nghệ An, Phòng giao dịch N (Nay là Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh T, Phòng giao dịch N) vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời gian vay 12 tháng với mục đích sửa chữa nâng cấp nhà ở. Lãi suất vay trong hạn tại ngày nhận nợ là 23 %/năm, thay đổi, điều chỉnh từng thời điểm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với số tiền gốc chưa thanh toán.

- Vào ngày 26/01/2011 Ngân hàng đã giải ngân và ông Nguyễn Văn T ký giấy nhận nợ số tiền vay: 200.000.000 đồng.

Đối với tài sản đảm bảo khoản vay: Để đảm bảo cho khoản vay trên, bố mẹ đẻ ông Nguyễn Văn T là cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị T đã dùng tài sản là thửa đất và tài sản gắn liền trên đất của mình để thế chấp cho Ngân hàng**.** Đó là thửa đất số 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn Đ và tài sản gắn liền trên đất. Tài sản thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật theo hợp đồng thế chấp số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/2011.

Do ông Nguyễn Văn T chây ỳ, không có ý thức trả nợ nên phía Ngân hàng đã nhiều lần thông báo trả nợ nhưng không có kết quả. Ngân hàng đã thông báo và trực tiếp đến nhà làm việc với khách hàng cùng bên bảo lãnh bằng tài sản nhưng ông Nguyễn Văn T và bên bảo lãnh bằng tài sản vẫn không có phương án trả nợ cho ngân hàng, thiếu thiện ý hợp tác. Ông Nguyễn Văn T và bên bảo đảm tài sản cho khoản vay đã vi phạm hợp đồng ký kết. Ngày 15.3.2017, Ngân hàng B đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, sau đó đã xin rút đơn để tạo điều kiện cho

khách hàng trả nợ nhưng không thực hiện được do vậy tiếp tục khởi kiện ra Tòa án lần thứ 2.

Tính đến nay, ông Nguyễn Văn T chỉ mới trả được số tiền lãi là 32.410.737 đồng và còn phải trả nợ cho Ngân hàng B tổng số tiền gốc và lãi 521.455.016 đồng.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Văn T chịu nghĩa vụ thanh toán khoản tiền trên cho Ngân hàng.

Từ ngày 30/11/2018, Ngân hàng đề nghị Tòa án tiếp tục buộc ông Nguyễn Văn T phải trả khoản lãi theo lãi suất nợ quá hạn cho đến khi ông Nguyễn Văn T trả hết toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Nếu ông Nguyễn Văn T không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng theo đúng Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên.

Tại bản tự khai ngày 05.3.2018 và tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 21.01.2011, ông có đứng tên vay của ngân hàng B số tiền 200.000.000 đồng tại hợp đồng tín dụng số 2090001561284/HĐTD; Lãi suất thực hiện theo từng thời kì. Để đảm bảo khoản vay trên, bố mẹ ông là Nguyễn Văn Đ (Tức Nguyễn Văn H hay còn có tên khác là Nguyễn Anh Đ) và cụ Nguyễn Thị T đã dùng tài sản là 800m2 đất ở và đất vườn gắn liền với tài sản trên đất thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N, huyện N , tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn Đ thế chấp cho Ngân hàng. Ông thừa nhận khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn đúng như phía ngân hàng khai; phía ngân hàng có đến cho bố và mẹ ông kí vào hồ sơ, hợp đồng thế chấp còn sau đó họ có đi chứng thực hay không thì ông không rõ nhưng ông nại do hoàn cảnh khó khăn nên xin phía Ngân hàng cho ông được trả 100.000.000 đồng, xóa bỏ nợ còn lại và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ ông.

Ngày 22/6/2018, chị Nguyễn Thị X (con gái ông Nguyễn Văn T) thông qua người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình là Luật sư Trần Văn L đã làm đơn đến Tòa án yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và trình bày: Từ năm 1994 cho đến khi cụ Nguyễn Văn Đ , cụ Nguyễn Thị T (là ông bà nội của chị) được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy mà sau này (năm 2011) hai cụ mang đi thế chấp cho khoản vay của ông T thì chị là một thành viên trong gia đình. Bản thân chị có tên trong sổ hộ khẩu gia đình cụ Đ , cụ T ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho hai cụ Đ , T là cấp cho hộ gia đình; Chị khẳng định chị không biết việc hai cụ đem tài sản này đi thế chấp nên chị đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/2011 giữa cụ Nguyễn Văn Đ , cụ Nguyễn Thị T với Ngân hàng B là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên ông Nguyễn Văn Đ là

chứng thư pháp lý xác định Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Đ quyền sử dụng 3.321m2 đất để canh tác và làm nhà ở; trong đó có thửa đất số 613 thuộc tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An có 200m2 đất ở và 600 m2 đất vườn, trên thửa đất này có ngôi nhà, diện tích xây dựng 100m^2. Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì toàn bộ đất đai, ruộng vườn, nhà cửa nói trên đều là tài sản chung của tất cả các thành viên trong gia đình ông Đ ; gồm có 06 khẩu, do ông Nguyễn Văn Đ , bà Nguyễn Thị T đại diện đứng tên chủ hộ và 04 thành viên khác là ông Nguyễn Văn T; mẹ của chị (bà Hồ Thị L); chị gái của chị là Nguyễn Thủy Ng và chị là Nguyễn Thúy X . Việc ông bà nội ký Hợp đồng thế chấp khối tài sản lớn đó mà không được sự đồng ý của tất cả những thành viên trên 15 tuổi là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trên. Đặc biệt theo ông thì Hợp đồng thế chấp trên có căn cứ cho rằng không được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N . Vì vậy chị X và người đại diện hợp pháp của chị X là ông Trần Văn L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/2011 giữa cụ Nguyễn Văn Đ , cụ bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng B là vô hiệu; buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp ngày 08/08/1996) mang tên cụ Nguyễn Văn Đ cho gia đình.

Các đương sự như bà Nguyễn Thị Hg, Nguyễn Thị H , Nguyễn Thị Hng không hợp tác làm việc với Tòa án nên không có lời khai trong hồ sơ. Tòa án đã thu thập lời khai trong hồ sơ vụ án này đã được đình chỉ trước đây, thấy rằng họ đều không hợp tác với Tòa án, không có ý kiến gì cụ thể về việc giải quyết tài sản thế chấp, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật và cũng không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho cụ Nguyễn Văn Đ , quyền và nghĩa vụ là người đại diện theo pháp luật cho cụ bà Nguyễn Thị T . Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Hng có mặt khẳng định nguồn gốc thửa đất của cụ Đ , cụ T mang thế chấp có từ xa xưa, do tổ tiên để lại. Tài sản đó theo bà là của chung gia đình nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp trên l;à vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình.

Chị Nguyễn Thị H1 là vợ hiện tại của ông Nguyễn Văn T (bà Hồ Thị L là vợ thứ nhất đã li hôn) có ý kiến cho rằng mình lấy ông T sau khi có sự kiện vay mượn, thế chấp nên không biết việc vay mượn, thế chấp, không liên quan gì, không có lời khai trong hồ sơ.

Các đương sự không có ai yêu cầu giám định chữ kí, chữ viết trong hồ sơ.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2018 thì các tài sản thế chấp vẫn nguyên hiện trạng như đã thể hiện trong hợp đồng thế chấp số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/201 do Ngân hàng, khách hàng và bên thứ ba thể hiện. Khi thế chấp giữa cụ Nguyễn Văn Đ , cụ bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng B là 800m2 đất ở và đất vườn gắn liền với tài sản trên đất thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn Đ (trong tổng diện tích đất là 3.321m2 bao gồm cả đất sản xuất nông nghiệp). Hiện nay, theo số liệu đo đạc mới năm 2005 thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số phát hành BD326525 ngày 4.6.2013. Đây là thửa số 942, tờ bản đồ số 05, tại xóm 6, xã N và có 858m2 gồm 200m2 đất ở và 658m2 đất vườn. Diện tích đất nông nghiệp được tách riêng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn có đơn yêu cầu không hòa giải; Các đương sự vắng mặt nên Tòa án đã thực hiện tống đạt kết quả phiên họp tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ cho những người văng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng*:* Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự, lập hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật. Mặc dù có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình vắng mặt theo giấy triệu tập của Toà án- Thẩm phán, Hội đồng xét xử vẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật và nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ngân hàng B số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử là 521.455.016 đồng; Xử lý tài sản thế chấp khi không trả được nợ hoặc trả không đủ nợ và buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của 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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Các đương sự tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng. Nơi cư trú của bị đơn tại xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An nên theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Theo Hợp đồng tín dụng số 2090001561284/HĐTD kí kết ngày 21.01.2011, bị đơn đã vay nguyên đơn 200.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng; hạn trả nợ gốc một lần; toàn bộ số tiền đã được giải ngân ngày 26 tháng 01 năm 2011. Bị đơn không thanh toán nợ cho nguyên đơn theo thỏa thuận mà không được nguyên đơn gia hạn thời hạn trả nợ. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

- Quá trình giải quyết vụ án ngoài chị X thì bà Nguyễn Thị H , Nguyễn Thị Hg và bà Nguyễn Thị Hng không hợp tác làm việc nên không có đủ lời khai, lời trình bày, ý kiến gì; Trong qúa trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị T ốm nặng không tỉnh táo để làm việc nhưng ngoài ông T thì 03 người con còn lại là bà Hg, bà H , bà Hng sau khi nhận được văn bản yêu cầu của

Tòa án đều không cử người làm người đại diện theo pháp luật; Sau khi cụ Đ mất, cũng không có người được cử ra làm người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho cụ. Mặc dù đã được giao thông báo thụ lí vụ án, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện, giấy triệu tập, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, bản sao biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bản sao biên bản phiên họp công khai chứng cứ cũng như giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ.Tòa án phải thu thập lời khai của họ qua hồ sơ vụ án trước đây để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do cụ bà Nguyễn Thị T bị bệnh nằm liệt tại chỗ; cụ ông Nguyễn Văn Đ mất ngày 04.6.2018 nên bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Hg, Nguyễn Thị Hng tham gia tố tụng với các tư cách: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Văn Đ, đại diện theo pháp luật cho cụ bà Nguyễn Thị T.

Dù được tống đạt hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng của Tòa án, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng các đương sự vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

2. Về nội dung:

+ Hợp đồng tín dụng số 2090001561284/HĐTD kí kết ngày 21.01.2011, mục đích vay là để xây dựng, sửa chữa nhà ở giữa ông Nguyễn Văn T và ngân hàng B được thiết lập cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật và đã được giải ngân, kí nợ. Do đó xác định đây là Hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần căn cứ vào các điều khoản đã quy định trong hợp đồng để xem xét giải quyết.

Xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

* Đối với yêu cầu buộc thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ của hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét yêu cầu đòi số tiền nợ gốc: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, Ngân hàng đã giải ngân cho anh Nguyễn Văn T vay 200.000.000 đồng Việt nam vào ngày 26.01.2011 và anh T cũng chỉ trả được một phần nợ lãi, nay tổng số tiền gốc còn nợ của Hợp đồng là 200.000.000 đồng. Mặc dù ông T nại vì hoàn cảnh khó khăn chỉ xin trả 100.000.000 đồng nhưng anh thừa nhận khoản tiền vay là 200.000.000 đồng; nội dung này không cần phải chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, việc Ngân hàng yêu cầu anh Nguyễn Văn T phải trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng là có cơ sở, cần chấp nhận.

- Về yêu cầu đòi số tiền nợ lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng ghi lãi suất vay tại thời điểm vay là 23%/năm và thanh toán vào ngày 26 hàng tháng. Nếu phát sinh nợ gốc quá hạn thì phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Trong lời khai, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày tiền lãi được tính trên tổng số dư nợ vay nhân với lãi suất năm chia 365 ngày nhân với số ngày vay thực tế. Lãi quá hạn được tính trên số dư nợ gốc thực tế không trả nợ đúng hạn nhưng không được cơ cấu lại thời hạn trả nợ nhân lãi suất phạt quá hạn chia 365 ngày nhân số ngày thực tế quá hạn theo mức lãi suất cụ thể của kỳ tính lãi. Không yêu cầu lãi phạt chậm trả...

Cụ thể nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả các khoản tiền tính đến ngày 29.11.2018:

- Nợ gốc là 200.000.000 đồng.

- Tiền lãi trong hạn tính từ 26.01.2011 đến ngày 26.01.2012: 46.000.000 đồng;

- Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 27.01.2012 đến ngày 29.11.2018: 307.865.753 đồng.

Bên vay đã thanh toán được 32.410.737 đồng tiền lãi trong hạn nay tổng cả gốc và lãi còn lại phải thanh toán là 521.455.016 đồng Việt Nam.

Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và được cụ thể trong các giấy nhận nợ, Ngân hàng điều chỉnh thay đổi mức lãi suất theo từng thời kì. Cụ thể, thời điểm vay là 23%/năm, sau đó điều chỉnh qua từng giai đoạn là 9%/năm và 11,5% năm... như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Điều này, hoàn toàn phù hợp với thoả thuận hợp đồng và có lợi cho bị đơn nên cần áp dụng để tính toán khoản tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Do bị đơn không thanh toán số nợ gốc theo đúng thời hạn nên đã phát sinh nợ gốc quá hạn; Nguyên đơn yêu cầu ngoài khoản tiền lãi trong hạn thì đối với số nợ gốc quá hạn, bị đơn còn phải chịu mức lãi phạt bằng 50% lãi trong hạn. Xét yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật về cách tính lãi quá hạn nên cần chấp nhận. Tại phiên tòa, bên vay là ông Nguyễn Văn T thừa nhận các số liệu về khoản lãi trong hạn và quá hạn mà bên ngân hàng B yêu cầu là đúng nhưng trình bày xin được giảm gốc và lãi vì gia đình đang gặp khó khăn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi tính đến 29.11.2018 là 321.455.016 đồng bao gồm khoản lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn. Căn cứ vào án lệ số 08/2016/AL mà Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17.10.2016 và được công bố theo quyết định 698/QĐ- CA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao ghi rõ: "Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay". Do vậy, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng

* Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng trong trường hợp không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có khi thế chấp và phát sinh sau khi thế chấp trên diện tích 800m2 đất ở và đất vườn trong tổng diện tích 3.321m2 đất, thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ

24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn Đ. Hiện nay, theo số liệu đo đạc mới năm 2005 thì thuộc thửa số 942, tờ bản đồ số 05, tại xóm 6, xã N, có 858m2 gồm 200m2 đất ở và 658m2 đất vườn và ngày 4.6.2013 thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD326525. Diện tích đất vườn chênh lệch so với số liệu cũ là do sai số về đo đạc giữa đo đạc thủ công, thô sơ và đo đạc bằng hệ thống máy kĩ thuật.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T đã được nhận bản sao Hợp đồng tín dụng, bản sao Hợp đồng thế chấp nhưng hiện nay ông trình bày đã thất lạc không lưu giữ được; ông cũng không có ý kiến gì về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp nhưng đề nghị Tòa án xem xét áp dụng về thời hiệu khởi kiện; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Thị X và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Xoan là Luật sư Trần Văn L có ý kiến cho rằng: Căn cứ vào sổ hộ khẩu của gia đình cụ Nguyễn Văn Đ thì thời điểm năm 1996 trong sổ có 6 nhân khẩu là cụ T, cụ Đ, ông Nguyễn Văn T; bà Hồ Thị L và hai cháu Nguyễn Thị X sinh năm 1993, Nguyễn Thủy N sinh năm 1991. Như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên ông Nguyễn Văn Đ là chứng thư pháp lý xác định Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Đ quyền sử dụng 3.321m2 đất để canh tác và làm nhà ở; trong đó có thửa đất số 613 thuộc tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An có 200m2 đất ở và 600 m2 đất vườn; trên thửa đất này có ngôi nhà, diện tích xây dựng 100m^2. Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ đất đai, ruộng vườn, nhà cửa nói trên đều là tài sản chung của tất cả các thành viên trong gia đình ông Đ. Việc cụ Đ, cụ T đem tài sản này đi thế chấp không có sự đồng ý của thành viên hộ gia đình là không đảm bảo quyền lợi chung. Ngoài ra, phía chị X còn nêu ra việc hợp đồng thế chấp không được đóng dấu giáp lai của cơ quan chứng thực. Từ căn cứ đó, chị Nguyễn Thúy X và luật sư Trần Văn L đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/2011 giữa cụ Nguyễn Văn Đ, cụ bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng B là vô hiệu và buộc phía Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T và người liên quan đều thừa nhận 200m^2 đất ở và 658m2 đất vườn thế chấp cho Ngân hàng đã được các cụ T, cụ Đ sử dụng là của tổ tiên để lại từ trước năm 1980, trước cả khi các cháu của hai cụ (chị N, chị X) sinh ra. Do vậy, thửa đất trên thuộc trường hợp cấp đất khi thực hiện Luật đất đai năm 1993 (ngày 14/7/1993, có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/1993) và Nghị định 64 - CP, ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Theo Hướng dẫn số 01/HD/RD-NN ngày 07 tháng 12 năm 1993 của Liên ngành Ban QLRĐ Sở nông nghiệp, hướng dẫn thi hành quyết định số 2555 QĐ/UB ngày 30 tháng 11 năm 1993 của UBND tỉnh Nghệ An về việc tổ chức chỉ đạo thực hiện Nghị định 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ; tại điểm d mục 5 phần I của Hướng dẫn: "Khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải lưu ý, ngoài các đối tượng quy định tại bản quy định kèm theo nghị định 64-CP xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn cho các đối tượng sử dụng đất vào các mục đích khác (đất ở, đất lâm nghiệp, đất chuyên dùng….). Ngày 06 tháng 3 năm 1996, ông Nguyễn Văn Đ (H) đã ký đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có cả thửa đất

ở, đất vườn nói trên. Các tài liệu như sổ địa chính, sổ mục kê, kê khai đều đồng mang tên cụ Nguyễn Văn Đ (H), cụ Nguyễn Thị H (T). Do thực hiện chủ trương xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cùng với các đối tượng cấp đất nông nghiệp theo Nghi định 64, nên UBND xã N đã ghi ý kiến cấp đất cho hộ gia đình. Thực chất là có hai nhóm đối tượng sử dụng đất và được xét là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và cấp đất sản xuất nông nghiệp; các cháu của cụ Đ, cụ T thời điểm đó mới 3 đến 4 tuổi, nhập khẩu sinh sống trong gia đình ông bà nội, chỉ thuộc trường hợp xét giao đất nông nghiệp theo nhân khẩu. Ngày 08 tháng 8 năm 1996, UBND huyện Nghi Lộc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ (H) và qua xác minh, điều tra thì tại sổ kê khai nhân khẩu thời kì đó hộ gia đình cụ Đ chỉ có 04 nhân khẩu gồm cụ Đ, cụ T, chị N và chị X. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Nghi Lộc, là cơ quan có thẩm quyền cấp đất đã xác định đúng chủ sử dụng đất đối với diện tích đất ở là cụ Nguyễn Văn Đ, cụ Nguyễn Thị H (tức T- Tên H là gọi theo tên con đầu). Do vậy Hội đồng xét xử kết luận diện tích 858m^2 đất ở, đất vườn tại xóm 6 xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Đ, cụ Nguyễn Thị T. Hơn nữa, năm 2013, khi tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đ thì xác định rõ giấy chứng nhận mang tên cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị T đối với diện tích đất ở, đất vườn đồng thời tách diện tích đất nông nghiệp ra.

Đối với việc chị Nguyễn Thị X và luật sư L nại hợp đồng thế chấp không có dấu giáp lai của cơ quan chứng thực; Ủy ban nhân dân xã N đã có văn bản xác nhận không chứng thực hợp đồng thế chấp sau đó đính chính là có chứng thực; Ngoài ra ông còn cho rằng việc Hợp đồng chứng thực chỉ ghi tên một mình ông Đ, nội dung có ghi là văn bản này lập thành 4 bản trong đó có một bản lưu tại nơi chứng thực nhưng thực tế không lưu vì vậy nó ảnh hưởng đến tính hợp pháp của Hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Không có văn bản nào quy định việc chứng thực hợp đồng tín dụng phải đóng giấu giáp lai của cơ quan chứng thực. Bản thân hợp đồng tín dụng các bên kí kết và lập thành 04 bản trong đó ông Nguyễn Văn T được giữ 01 bản. Hợp đồng đó có đóng dấu giáp lai của phía Ngân hàng. Ông Nguyễn Văn T mặc dù được nhận 01 bản gốc của hợp đồng thế chấp nhưng để thất lạc, không có cơ sở đối chiếu. Việc này chỉ là vi phạm về mặt hành chính, khi ban hành văn bản, Ủy ban nhân dân xã N đã không kiểm tra, đối chiếu nên phải đính chính; Hơn nữa, về nội dung hợp đồng thì ngay cả ông Nguyễn Văn T cũng thừa nhận là cả 2 cụ đều kí; do vậy, việc chỉ ghi tên một người là cụ Đ trong tờ chứng chỉ là thiếu sót của người viết còn về thực tế, đồng sở hữu là 2 cụ Nguyễn Văn Đ , Nguyễn Thị T đã đồng ý thế chấp thửa đất trên. Qua các tài liệu của Ủy ban nhân dân xã N trả lời văn phòng Luật sư Trần L mà Luật sư L giao nộp cho Tòa án thì có đủ căn cứ để khẳng định phía người thế chấp là cụ Nguyễn Văn Đ , cụ Nguyễn Thị T đã đến chứng thực hợp đồng thế chấp tại Ủy ban nhân dân xã N. Việc phía nguyên đơn nộp hồ sơ khởi kiện không có lời chứng sau đó bổ sung trong quá tình giải quyết vụ án là quyền cung cấp chứng cứ của đương sự, điều này không thể hiện tính hợp pháp hay không của hợp đồng.

Như vậy thửa đất số 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn

Đ nay theo số liệu đo đạc mới năm 2005 thì thuộc thửa số 942, tờ bản đồ số 05, tại xóm 6, xã N , có 858m2 gồm 200m2 đất ở và 658m2 đất vườn và ngày 4.6.2013 đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD326525 là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Đ , Nguyễn Thị T . Việc cụ T , cụ Đ dùng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng B nhằm bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Văn T là hợp pháp. Cần xem xét bác yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Thị X . Cần tuyên buộc xử lý khối tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp nêu trên trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ với Ngân hàng B .

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì về vấn đề phạt vi phạm hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trong vụ án này, chị Nguyễn Thị X có đơn xin tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập còn các trường hợp khác như bà Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị N , bà Hồ Thị L đều xét không có liên quan nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

Về án phí*:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền 521.455.016 đồng Việt Nam và được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lí và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu nên người liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng B được chấp nhận nên cần trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp.

Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 116; 117; 136; 317; 318; 319; 320; 323; 299; 466 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về Lệ phí, án phí Tòa án; Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17.10.2016 và được công bố theo quyết định 698/QĐ- CA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với ông Nguyễn Văn Tâm:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ là 521.455.016 đồng Việt Nam (năm trăm hai mốt triệu bốn trăm năm lăm ngàn không trăm

mười sáu); Trong đó: nợ gốc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); tiền lãi trong hạn và quá hạn là 321.455.016 đồng (ba trăm hai mốt triệu bốn trăm năm mươi lăm ngàn không trăm mười sáu).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn là 150% theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng B.

Sau khi ông Nguyễn Văn T thanh toán xong toàn bộ khoản tiền trên, ngân hàng B có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ tài sản đã thế chấp.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị X ; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số NC0002.11/HĐTC ngày 21/01/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt nam với cụ Nguyễn Văn Đ , cụ Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật; Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên, ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 05 tại xóm 6, xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 442235 (số vào sổ 24/5 QSDĐ) ngày 08/08/1996 mang tên cụ Nguyễn Văn Đ . Hiện là thửa số 942, tờ bản đồ số 05, tại xóm 6, xã N , huyện N , tỉnh Nghệ An, có diện tích 858m2 (gồm 200m2 đất ở và 658m2 đất vườn) được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD326525 ngày 4.6.2013.

-Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 24.858.000 đồng (hai tư triệu tám trăm năm tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng đã nộp tại cơ quan Thi hành án Dân sự huyện Nghi Lộc theo biên lai thu số 0004311 ngày 25.7.2018.

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền 11.320.000 đồng (mười một triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006142 ngày 13.4.2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nghi Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị T , người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Văn Đ là bà Nguyễn Thị Hng có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị T , người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Văn Đ là bà

Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hg; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Thị X vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đ- ơng sự;
- VKS ND huyện Nghi Lộc;
- Chi cục T.H.A Dân sự huyện Nghi Lộc;
- L- u hồ sơ.

T/M H□I □□NG X□T X□ S□ THỘM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Loan Hòa