

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 175/2021/KDTM-ST

Ngày: 15/10/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG A, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Triệu Thúy Hà;**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Mai;**

2. Bà **Hoàng Thị An.**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Minh Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29/9 và 15/10/ 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 122/2020/TLST-KDTM ngày 07 tháng 10 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2020/QĐXXST-KDTM ngày 26/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2020/QĐST-KDTM ngày 23/12/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D.

Địa chỉ: Tòa nhà C, số M Trần Hưng Đ, phường Cửa N, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

-Bà Nguyễn Thị H - phó Giám đốc Phòng Giao dịch Trung tâm - Phòng Giao dịch G Đông A (Có mặt tại phiên tòa).

- Bà Nguyễn Thị Thu H - phó Phòng Giao dịch Trung tâm - Phòng Giao dịch G Đông A (Có mặt tại phiên tòa).

- Ông Nguyễn Việt L - Nhân viên kinh doanh - Phòng Giao dịch Trung tâm - Phòng Giao dịch G Đông A tham gia tố tụng từ thời điểm khởi kiện 23/12/2019 theo Giấy uỷ quyền số 23124/2019/UQ-GDPĐA chấm dứt uỷ quyền vào 14/01/2021).

Bị đơn: Anh Nguyễn Công C, sinh năm 1982.

Chị Vương Thị Tứ K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu T, thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Công C: Chị Vương Thị Tứ K.

Hiện tại, anh C đang chấp hành án tại Trại tạm giam số 01- Công an thành phố Hà Nội (vắng mặt tại phiên tòa).

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

- Ông **Nguyễn Công A**, sinh năm 1955 (có mặt);

- Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1957(vắng mặt);

- Cháu **Nguyễn Công Tuấn N**, sinh năm 2005;

- Cháu **Nguyễn Công Tuấn V**, sinh năm 2007;

- Cháu **Nguyễn Công Thiên K**, sinh năm 2013.

Người đại diện cho cháu N, cháu V, cháu K: Anh C, chị K (là bố mẹ đẻ của các cháu).

Đều cùng địa chỉ: Khu T, thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

- Ủy ban nhân dân huyện Đông A;

Địa chỉ: Đường Cao L, xã Uy N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân L- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Anh D- Phó chủ tịch UBND huyện (có đơn xin vắng mặt).

- Văn phòng Công Chứng Phạm Khương Duy

Địa chỉ: Thị trấn Đông A, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Khương D- Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

- Văn phòng Công chứng Đông A;

Địa chỉ: Đường Cao L, xã Uy N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Th- Trưởng văn phòng

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Man Ly N- Phó trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công A:

Ông Phạm Đắc H- Văn phòng luật sư Phồn T- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (ông H có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện và các văn bản tại Tòa án, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D trình bày:**

Ngày 23/4/2014, Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D – PGD G Đông A đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0079/2014/TLĐ/HĐTD và ký kết 01 Khế ước nhận nợ số 0079/2014/PDA22/GNN001 ngày 23/4/2014 với anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K nội dung cụ thể như sau:

+ Số tiền vay: **1.000.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn*).

+ Phương thức vay: Vay từng lần.

+ Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 23/4/2014 đến ngày 23/4/2015

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh

+ Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi 01 tháng/01 lần vào ngày mùng mười (10) hàng tháng. Lãi suất kỳ đầu tiên là 13.5%/năm, được thỏa thuận theo như Điều 3 tại Khế ước nhận nợ ngày 23/4/2014 giữa Ngân hàng và Bên vay. Có sự điều chỉnh lãi suất xuống thấp cho phù hợp với thị trường có lợi cho khách hàng.

+ Hình thức trả nợ: Trả nợ gốc: Vào ngày 23/4/2015.

Trả nợ lãi: Vào ngày 25 hàng tháng.

Căn cứ nội dung Hợp đồng tín dụng trên, anh Nguyễn Công C và chị Vương Thị Tứ K đã nhận: 1.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn*) và ký kết 01 Khế ước nhận nợ với Ngân hàng G.

Trong quá trình vay, anh Nguyễn Công C và chị Vương Thị Tứ K phải trả một phần nợ gốc và lãi phát sinh. Anh C, chị K vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 23 tháng 4 năm 2015 .

* Hồ sơ tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 9(2), tờ bản đồ 37, tại địa chỉ: Thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận BG 149961 số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011 mang tên Nguyễn Công C

Khi khoản vay đến hạn trả nợ, anh Nguyễn Công C và chị Vương Thị Tứ K đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu anh C, chị K đến làm việc để thanh toán khoản nợ, anh C, chị K đã nhiều lần đưa ra cam K thanh toán nợ nhưng không thực hiện được nghĩa vụ.

Nay Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D yêu cầu:

1. Anh C, chị K trả số tiền nợ lãi quá hạn còn lại tính đến ngày xét xử hôm nay là Nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử là:

Nợ gốc: 951.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 9.720.391 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.191.392.495 đồng;

Phạt chậm trả lãi: 11.983.406 đồng

Tổng nợ: 2.164.096.292 đồng;

2. Trường hợp anh C, chị K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D (G) yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 9(2), tờ bản đồ 37, tại địa chỉ: Thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận BG 149961 số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011 mang tên ông Nguyễn Công C theo Hợp đồng thế chấp số 690/2014/HĐTC ký kết ngày 24/9/2013, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà A để thu hồi nợ.

+ Trường hợp phát mãi tài sản không đủ trả khoản vay thì anh C, chị K phải chịu lãi phát sinh và thanh toán đến khi hết toàn bộ nghĩa vụ nợ với Ngân hàng.

3. Anh C, chị K phải chịu tiền án phí.

*** Bị đơn chị Vương Thị Tú K trình bày:** Chị và anh Nguyễn Công C có quan hệ vợ chồng. Ngày 23/4/2014, Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D và vợ chồng chị đã ký K hợp đồng tín dụng với nội dung:

- Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);
- Mục đích vay: bổ sung vốn sản xuất, kinh doanh;
- Thời hạn vay tối đa không quá 12 tháng;

Các thỏa thuận khác thể hiện trong nội dung hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: Ngân hàng đã giải ngân đủ 1.000.000.000 đồng. Phía vợ chồng thời gian đầu vẫn trả lãi đầy đủ. Tiền nợ gốc đã trả được 49.000.000 đồng. Nợ gốc còn lại như ngân hàng yêu cầu, chị không có ý kiến gì, chị thừa nhận nghĩa vụ nợ gốc. Tuy nhiên, do hiện tại kinh tế khó khăn nên đề nghị Ngân hàng giảm lãi, miễn lãi phạt cho anh chị. Gia đình chị có thiện chí trả nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cho vay hạn mức trên, ngày 22/4/2014 vợ chồng chị đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 690/2014/HĐTC, quyển số 07/TP/CC-SCC/HDGD với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên chồng chị là anh Nguyễn Công C tại thửa đất số 09(2), tờ bản đồ số 37, địa chỉ thôn T, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội:

- Diện tích đất: 88,6m²
- Hình thức sử dụng đất: riêng 88,6m²; sử dụng chung: không;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Hiện tại trên thửa đất đó 01 căn nhà 05 tầng do vợ chồng anh chị xây dựng năm 2011. Hiện tại có chị, 03 con của chị là cháu Nguyễn Công Tuấn N, sinh ngày 23/9/2005, cháu Nguyễn Công Tuấn V, sinh ngày 17/11/2007, cháu Nguyễn Công Thiên K, sinh ngày 06/11/2013 và bố chồng chị là ông Nguyễn Công A, sinh năm 1955 đang ở.

Chồng chị anh Nguyễn Công C hiện đang bị tạm giam tại Trại giam số 1- Công an thành phố Hà Nội, số giam: 3093 Buồng K9-11.

Chị xác định vợ chồng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên do công việc làm ăn khó khăn, chị phải nuôi 03 con nhỏ và chăm sóc bố mẹ chồng, chồng chị anh C đang bị tạm giam nên chưa trả nợ được cho Ngân

hàng. Nay chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho chị được trả nợ, miễn giảm tiền lãi. Gia đình chị cũng có nguyện vọng được xử lý tài sản bảo đảm trước để trả nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn anh Nguyễn Công C vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án, anh C trình bày tại bản tự khai như sau:** Ngày 23/4/2014 vợ chồng anh và Ngân hàng TMCP D đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0079 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng nhưng Ngân hàng nói được đáo hạn 05 năm. Về lãi suất vay và các điều khoản khác do chủ quan nên khi ký kết anh không đọc nên không biết. Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh và vợ đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với nội dung thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9(2), tờ bản đồ số 37, diện tích 88,6m² tại Khu T, Dục N, Việt H, Đông A, Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất là tài sản do bố mẹ anh là ông Nguyễn Công A và bà Ngô Thị H tặng cho có điều kiện là phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông bà cho đến khi mất mới được mua bán hay thế chấp. Vợ chồng anh vẫn thực hiện nghĩa vụ chăm sóc cho đến nay.

Anh C thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp là của anh và vợ anh. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng anh đã trả được 49 triệu đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh của 01 năm. Sau đó do Ngân hàng không cho đáo hạn dẫn đến tình trạng nợ tồn đọng như hiện nay. Sau đó đến tháng 4/2019 anh có cam kết với Ngân hàng đến 08/7/2019 sẽ hoàn tất trả nợ gốc và Ngân hàng có cam kết sẽ giảm số tiền lãi và tiền phạt cho anh. Tuy nhiên, không may anh bị bắt giam để điều tra từ 30/5/2019 đến nay dẫn tới việc chưa thực hiện được cam kết. Anh xác định nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh. Tuy nhiên vì lý do anh đang bị giam giữ nên chưa thực hiện được trách nhiệm của mình. Đề nghị Ngân hàng miễn giảm toàn bộ tiền lãi phát sinh. Đối với tiền lãi cho anh trả dần. Do đang bị giam nên anh chưa xác định được thời gian trả. Anh không đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản vì tài sản kia liên quan đến bố anh. Hơn nữa gia đình không còn nơi ở nào khác, giá trị tài sản lớn gấp nhiều lần khoản vay.

*** Tại biên bản lấy lời khai chung với chị K, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công A trình bày:** Nguồn gốc ngôi nhà trên đất thế chấp là do ông cho anh C chị K tiền để anh chị góp cùng với số tiền anh chị có sẵn để xây nhà. Nguồn gốc đất thế chấp là ông và vợ ông bà

Ngô Thị H tặng cho anh Nguyễn Công C. Cá nhân ông xác định vay thì phải trả. Tuy nhiên, gia đình đề nghị hòa giải để ngân hàng giảm lãi cho con ông.

***Tại đơn đề nghị khẩn cấp đề ngày 26/11/2020 của ông Nguyễn Công A, gửi đến Tòa án ngày 27/11/2020, nội dung:** Ngày 22/4/2011, ông có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1687/HĐTC-2011 do văn phòng công chứng Đông A công chứng. Hợp đồng công chứng này có điều kiện cụ thể trong điều 4.1 là anh C phải chăm sóc nuôi dưỡng ông khi ốm đau tuổi già và yêu cầu anh C thực hiện chăm sóc đối với người thứ 3 là cụ Ngô Thị T năm nay 94 tuổi, mẹ đẻ ông. Hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý. Khi nào ông chết thì anh C mới có quyền sở hữu và không vướng mắc với pháp luật.

Sau khi có hợp đồng tặng cho trên, anh C được uỷ ban nhân dân huyện Đông A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BG14996 thửa 09(2), tờ bản đồ 37, mục đích đất ở lâu dài tại Khu T, Việt H, Đông A, Hà Nội.

Trong phần 6 Ghi chú, Uỷ ban nhân dân huyện Đông A không ghi chữ. Lỗi này dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật.

Anh Nguyễn Công C đã thế chấp tài sản để vay tiền kinh doanh điện thoại và các mặt hàng khác. Hợp đồng thế chấp ghi mục đích vay tiền vào mục đích kinh doanh nhưng Ngân hàng không kiểm tra nguồn gốc đất, không kiểm tra anh C giấy phép kinh doanh của anh C.

Nguồn gốc thửa đất thế chấp là do ông tặng cho anh Nguyễn Công C trên đất có ngôi nhà 5 tầng là tiền ông bán đất để làm nhà nên không thể đem nhà ông thế chấp được. Anh C chị K là người vay tiền thì phải trả. Hiện tại, anh C đang bị tạm giam tại Trại giam số 1 - Công an thành phố Hà Nội nên không có mặt ở nhà, không trả tiền cho Ngân hàng được. Việc anh C, chị K phải trả tiền cho Ngân hàng không liên quan gì đến ông. Ngân hàng không được lấy nhà đất của ông ra để kiện anh C.

Ông Nguyễn Công A yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với vợ chồng anh C; Yêu cầu không phát mại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) thửa đất trên mang tên anh C;

- Không phát mại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Công C.

- Xem xét trình tự, thủ tục cho vay tiền của ngân hàng trên với anh C (vì mục đích vay tiền kinh doanh là chưa đúng, ngày 29/8/2016 anh C mới có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 0110815117 do UBND huyện Đông A cấp).

- Xem xét về điều kiện trả nợ của anh C, chị K vì anh chị khó khăn do nuôi 3 con nhỏ, anh C hiện đang bị tạm giam.

*Tại đơn phản tố khẩn cấp đề ngày 14/02/2020 của ông Nguyễn Công A, gửi đến Tòa ngày 15/12/2020, nội dung yêu cầu như đơn ngày 26/11/2020 và bổ sung thêm yêu cầu:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG149961 cấp cho anh Nguyễn Công C, thửa đất được cấp số 09 (02), tờ bản đồ 37, diện tích 88,6 m² tại thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội vì Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C đã căn cứ vào Hợp đồng tặng cho trái pháp luật, không ghi rõ điều kiện tặng cho vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C.

+Yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân huyện Đông A tham gia tố tụng.

*Tại đơn yêu cầu độc lập bổ sung đề ngày 22/4/2021 của ông Nguyễn Công A có nội dung lặp lại các yêu cầu như trên đồng thời bổ sung thêm nội dung “Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Công A và bà Ngô Thị H tặng cho anh Nguyễn Công C” với lý do đây là Hợp đồng tặng cho có điều kiện, tuy nhiên anh C đã đánh đuổi cha mẹ và Hợp đồng tặng cho có vi phạm điều cấm của pháp luật giữa Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng tặng cho. Điều 2 ghi: bên A đồng ý tặng cho tài sản không kèm điều kiện gì; Điều 4 .1 ghi: Quyền của bên tặng cho: Được yêu cầu bên B chăm sóc nuôi dưỡng hoặc thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba (nếu có).

Anh Nguyễn Công C có lời trình bày về yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Công A như sau: Anh nhất trí với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A và lời trình bày của bố anh về việc hủy Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D với vợ chồng anh, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công A và bà Ngô Thị H với anh.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Đông A thể hiện tại Công văn số 2917/UBND-TNMT tóm tắt như sau: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa số 09, tờ bản đồ 37, tại Thôn T, Việt H, Đông A, Hà Nội lần đầu ngày 20/12/2007 cho ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H với anh Nguyễn Công C. Sau khi các phòng ban chuyên môn thẩm định hồ sơ có đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân huyện Đông A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản trên đất số BG149961 cho anh Nguyễn Công C ngày 12/5/2011 tại thửa số 09(2), tờ bản đồ 37, diện tích 88,6m² tại Thôn Tr, Việt H, Đông A, Hà Nội.

Quá trình thực hiện, Ủy ban nhân dân huyện không nhận được đơn thư khiếu nại, kiến nghị gì liên quan đến thửa đất.

Quan điểm của Văn phòng Công chứng Phạm Khương D do ông Phạm Khương D đại diện trình bày: Văn phòng công chứng phạm Khương D trước đây là Văn phòng công chứng Hà A.

Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP D với anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K được công chứng ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hà A. Việc công chứng đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của Văn phòng công chứng Đông A do bà Man Ly N đại diện tham gia tố tụng trình bày: Ngày 22/4/2011, bên tặng cho ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H, bên được tặng cho: Ông Nguyễn Công C yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 09(2), tờ bản đồ 37, thôn T, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AL 698495 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A cấp ngày 06/5/2008. Hợp đồng tặng cho số công chứng 1687/HĐTC do công chứng viên Nguyễn Thị T chứng nhận ngày 22/4/2011. Toàn bộ quá trình công chứng Hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị H trình bày: Bà và ông Nguyễn Công A có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, mỗi người được hưởng một phần đất. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1687/HĐTC/2011 ngày 22/4/2011, khi tặng cho, chỉ tặng cho quyền sử dụng đất, nhà trên đất do vợ chồng anh C, chị K xây dựng. Quan điểm của bà là đã cho con tài sản thì quyền quyết định thuộc về anh C, chị K, nay ông Nguyễn Công A yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà đề nghị Tòa án không đưa bà

vào tham gia tố tụng. Bà H không có ý kiến về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do Tòa án công khai.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng là:

- Nợ gốc: 951.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 9.720.391 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 1.191.392.495 đồng;
- Phạt chậm trả lãi: 11.983.406 đồng

Tổng nợ: 2.164.096.292 đồng;

Trường hợp anh C, chị K không trả được thì nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo pháp luật để thu hồi toàn bộ nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công A giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc “ Huỷ hợp đồng thế chấp, Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H với anh Nguyễn Công C”.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công A khẳng định trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý yêu cầu độc lập về huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Công C, ông không yêu cầu các cơ quan khác giải quyết một vụ việc này cùng một thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu của ông.

Ông Phạm Đắc H- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công A phát biểu:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A vì: Hợp đồng tặng cho số 1687/HĐTC/2011 vô hiệu toàn bộ do Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng tặng cho mâu thuẫn nhau. Đây là Hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện theo Điều 4 và Điều 5.2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi Hợp đồng tặng cho được công chứng, ông Nguyễn Công A không được giao một bản Hợp đồng, anh Nguyễn Công C đã đi làm thủ tục sang tên trước bạ theo hợp đồng. Vợ chồng ông A, bà H đã bán đất được 1,6 tỷ đồng đưa cho vợ chồng anh C đứng ra xây ngôi nhà 5 tầng tổng diện tích sàn 450m². Anh C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Anh C chưa nuôi dưỡng ông A theo Hợp đồng tặng cho. Do anh C định thế chấp nhà đất nên bố con mâu thuẫn. Cuối năm 2013, C ngược đãi bố mẹ, đánh đuổi bố mẹ ra khỏi nhà, vi phạm nghĩa vụ của bên được tặng cho. Việc vợ chồng ông

tặng cho anh C quyền sử dụng đất và đưa tiền cho để anh C xây nhà là Hợp đồng tặng cho mà theo đó, anh C phải có nghĩa vụ đáp ứng quyền của ông A yêu cầu. Kể từ ngày tặng cho, ông Nguyễn Công A vẫn sinh sống tại ngôi nhà nhưng anh C không chăm sóc và đánh đuổi cha mẹ ra khỏi nhà. Ủy ban nhân dân huyện trả lời phúc đáp công văn của Tòa án nói rằng không nhận được khiếu nại kiến nghị gì đối với thửa đất là không đúng. Ông Nguyễn Công A yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho do hợp đồng bị vô hiệu. Xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Người được tặng cho vi phạm hợp đồng.

Anh C cũng đồng ý với ý kiến của ông Công A. Bà Ngô Thị H không liên quan đến quan hệ tặng cho này do đã được hưởng phần.

Anh C đem tài sản thế chấp ngày 22/4/2014 theo Hợp đồng thế chấp 690/2014/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP D với anh C chị K để vay tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay kinh doanh. Ông A không biết về việc vay tiền, thế chấp. Anh C, chị K chỉ trả được Ngân hàng 49.000.000 đồng, không trả được gốc lãi còn lại. Khi anh C bị tạm giam thì Ngân hàng khởi kiện anh chị ra Tòa yêu cầu trả nợ, trường hợp không trả nợ được thì yêu cầu phát mại tài sản trong khi anh C đang bị thi hành án về tội “Giết người”, không có điều kiện trả nợ và tham gia phiên tòa.

Ông Nguyễn Công A có yêu cầu độc lập. Yêu cầu thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số BG149961 của Ủy ban nhân dân huyện Đông A cấp cho anh Nguyễn Công C; Huỷ hợp đồng thế chấp số 690/2014/HĐTC ngày 22/4/2014 do vô hiệu và xử lý hậu quả, huỷ đăng ký thế chấp.

Về việc uỷ quyền chưa đúng phạm vi uỷ quyền, đề nghị Tòa án trả lại đơn khởi kiện.

Ngôi nhà trên đất không có giấy tờ, không có đăng ký nên không thể đem thế chấp, văn phòng công chứng ghi thế chấp các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản là không đúng pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai đăng kí thế chấp là trái pháp luật nên hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ và xử lý hậu quả

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự.

- Về thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A: Việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A là cần thiết, yêu cầu độc lập phải được giải

quyết trong vụ án này mới triệt để và đảm bảo quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định theo luật tố tụng.

- Về nội dung: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các Điều 122, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355; 467, 470, 471, 474, 476, 715, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 30, 34, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 91, Điều 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Không chấp nhận yêu cầu khoản lãi phạt chậm trả lãi của nguyên đơn.

Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A: Không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Công A.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với khoản lãi phạt chậm trả lãi không được chấp nhận.

Ông Nguyễn Công A là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D là pháp nhân kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP D khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng tiền bổ sung vốn kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn và tài sản thế chấp đều ở địa bàn thôn Dục N, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện Đông A, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình tố tụng, bị đơn anh Nguyễn Công C, văn Phòng công chứng Đông A, Văn phòng công chứng Phạm Khương D có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

Về thụ lý yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Công A: yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Công A được giải quyết trong vụ án này là cần thiết để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự, đảm bảo vụ án được giải quyết toàn bộ, triệt để. Tránh việc ông Nguyễn Công A khiếu kiện kéo dài, gửi đơn nhiều cơ quan không thuộc thẩm quyền.

Về thủ tục uỷ quyền tham gia tố tụng: Việc uỷ quyền là hợp pháp, đúng thủ tục, đúng phạm vi uỷ quyền. Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng có đủ tư cách theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng số 0079/2014/TLD/HĐTD ký ngày 23/4/2014 được ký K giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D – Phòng giao dịch Đông A với anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K được ký kết là hợp pháp.

Anh C chị K có đủ điều kiện chủ thể theo quy định tại điều 14, 17 Bộ luật dân sự; Ngân hàng có điều kiện về chủ thể theo Điều 84 của Bộ luật dân sự 2005, việc ký kết hợp đồng tín dụng thông qua người đại diện hợp pháp nên hợp pháp về chủ thể.

Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản các bên đều ký tên, đóng dấu xác nhận nên hợp pháp về hình thức.

Hợp đồng tín dụng số 0079/2014/TLD/HĐTD ký ngày 23/4/2014 và 01

Khế ước nhận nợ số 0079/2014/PDA22/GNN001 ngày 23/4/2014 có nội dung thỏa thuận cụ thể như nguyên đơn trình bày xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký K hợp đồng. Các đương sự tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp pháp về nội dung.

Do Hợp đồng tín dụng hợp pháp, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay, bị đơn anh C, chị K đã thực hiện không đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận nghĩa vụ, đây được coi là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ từ 23/4/2015 đến thời điểm xét xử là:

Nợ gốc: 951.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 9.720.391 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.191.392.495 đồng;

Phạt chậm trả lãi: 11.983.406 đồng

Tổng nợ: 2.164.096.292 đồng;

Yêu cầu của của Nguyên đơn về đòi nợ gốc lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp pháp luật, có căn cứ nên được chấp nhận.

Yêu cầu của nguyên đơn về đòi tiền phạt chậm trả lãi là 11.983.406 đồng đây cách tính lãi chồng lãi, không phù hợp pháp luật, không được chấp nhận.

[3] Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP D và anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K đã ký Hợp đồng thế chấp số 690/2014/HĐTC ngày 22/4/2014 được công chứng, số công chứng 690/2014/HĐTC, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hà A.

Theo đó, anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BG 149961, số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.000130.2011 do UBND huyện Đông A cấp ngày 22/4/2014 cho Ngân hàng TMCP D.

Hợp đồng thế chấp là Ngân hàng TMCP D ủy quyền thường xuyên cho các Chi nhánh ký kết hợp đồng với khách hàng trong lĩnh vực tài chính tín dụng. Các bên tham gia ký kết có đủ năng lực pháp luật, có đủ năng lực hành vi dân sự nên hợp pháp về chủ thể.

Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất được xác lập đúng trình tự và thủ tục ký kết được lập thành văn bản có công chứng, được đăng ký giao

dịch bảo đảm, xác lập quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 342, 343, 344, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự 2005 nên hợp đồng hợp pháp về hình thức và nội dung.

Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Công C đã được ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và. Tài sản trên đất là ngôi nhà bê tông cốt thép 05 tầng do vợ chồng anh C, chị K xây dựng. Tại Điều 1 và khoản 6 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp đã mô tả tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và mọi công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản đều thuộc tài sản thế chấp nên có căn cứ khẳng định: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020 tại thửa đất số 9(2), tờ bản đồ số 37 tại thôn T, Việt H, Đông A, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 149961 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011, số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 đứng tên anh Nguyễn Công C.

Do Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, trường hợp anh C, chị K vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Do vậy, diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp là diện tích thực đo theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2020.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Công A gửi nhiều đơn có đầu đề: Đơn Đề nghị khẩn cấp, đơn phản tố khẩn cấp, đơn bổ sung độc lập. Tất cả các đơn trên thực chất là đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tại các đơn này, ông Nguyễn Công A đưa ra các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu xem xét trình tự thủ tục cho vay đối với anh C chị K vì việc cho vay chưa đúng, anh C không có đăng kí kinh doanh.

- Huỷ hợp Hợp đồng tặng cho số công chứng 1687/HĐTC ngày 22/4/2011 tại Văn phòng công chứng Đông A.

- Huỷ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 690/2014/HĐTC, quyển số 07/TP/CC-SCC/HDGD.

- Huỷ giấy chứng nhận BG 149961 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011, số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 đứng tên anh Nguyễn Công C.

Xét các yêu cầu của ông Nguyễn Công A thấy:

Ngày 22/4/2011, ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H tặng cho anh Nguyễn Công C quyền sử dụng đất thửa số 9(2), tờ bản đồ số 37 tại thôn T, Việt H, Đông A, Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 1687/HĐTC ngày 22/4/2011 tại Văn phòng công chứng Đông A (gọi tắt là Hợp đồng tặng cho) được công chứng hợp pháp. Các bên tham gia ký kết hợp đồng thoả mãn điều kiện về chủ thể, nội dung, hình thức. Do vậy Hợp đồng tặng cho là hợp pháp, có hiệu lực.

Tại điều 4 của Hợp đồng tặng cho có ghi: Bên tặng cho có quyền yêu cầu bên được tặng cho chăm sóc nuôi dưỡng hoặc thực hiện nghĩa vụ đối với bên thứ ba.

Tại Điều 5 của Hợp đồng tặng cho ghi nghĩa vụ của bên được tặng cho là “Đảm bảo quyền của bên thứ ba” (nếu có).

Như vậy, xác định đây là Hợp đồng tặng cho có điều kiện.

Tuy nhiên, qua lời trình bày của ông Nguyễn Công A và kết quả xác minh tại địa phương thì ông vẫn sống cùng vợ chồng anh C từ thời điểm tặng cho. Khi anh C bị bắt, ông vẫn ăn ở tại nhà đất này với mẹ con chị K. Xác minh tại địa phương không ghi nhận có tranh chấp về nhà đất này, không có tài liệu lưu trữ liên quan đến việc anh C ngược đãi cha mẹ. Bên cạnh đó, Bản án số 501/2020/HSST ngày 31/12/2020 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Công A cung cấp cho Toà án thể hiện về nhân thân anh C không có tiền án tiền sự, ông Nguyễn Công A thừa nhận Bản án trên có kháng cáo và y án sơ thẩm. Từ đó suy ra, anh C không có hành vi ngược đãi đối với cha mẹ bị xử lý hành chính hay hình sự, không có chứng cứ chứng minh mâu thuẫn giữa cha con ông Nguyễn Công A.

Đến thời điểm xét xử, chưa xảy ra sự kiện pháp lý liên quan đến điều kiện tặng cho mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng tặng cho. Ông Nguyễn Công A không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh anh C vi phạm hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ của Bên được tặng cho.

Anh Nguyễn Công C khai anh có hỗn láo với cha mẹ, song, chưa đủ để chứng minh anh từ chối nghĩa vụ đã cam kết tại điều 4 và 5.2 của Hợp đồng tặng cho. Hơn nữa, việc giữa ông Nguyễn Công A và anh C có lời khai thống

nhất huỷ hợp đồng tặng cho là chưa khách quan, có động cơ, mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn.

Trường hợp xảy ra sự kiện pháp lý liên quan đến điều kiện tặng cho được thoả thuận tại Điều 4, Điều 5.2 của Hợp đồng tặng cho mà anh C vi phạm nghĩa vụ của bên được tặng cho thì ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H có quyền khởi kiện đối với anh Nguyễn Công C bằng một vụ án dân sự khác khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Căn cứ và Hợp đồng tặng cho hợp pháp, Uỷ ban nhân dân huyện Đông A cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 149961 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011, số vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 đứng tên anh Nguyễn Công C. Việc đăng ký biến động sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C không có tranh chấp khiếu kiện gì tại thời điểm đó. Hơn nữa việc đăng ký biến động không phải là Quyết định hành chính cá biệt, Theo Công văn số 64/ TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao trong trường hợp sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua Hợp đồng như vụ kiện này thì không phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính nên không có căn cứ tuyên huỷ.

Căn cứ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hợp pháp, anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K đã thế chấp hợp pháp vào Ngân hàng để lấy vốn kinh doanh.

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng sở hữu hợp pháp của anh C, chị K. Chính ông Nguyễn Công A thừa nhận ông bán đất cho tiền anh chị để anh chị góp vào với số tiền sẵn có để xây nhà. Bà Ngô Thị H cũng khẳng định nhà đất là của anh C chị K. Như đã nhận định, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Do vậy, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A.

Trường hợp có tranh chấp về thực hiện điều kiện tặng cho hoặc xuất hiện bên thứ ba thụ hưởng quyền do ông Nguyễn Công A, bà Ngô Thị H yêu cầu, nếu anh Nguyễn Công C không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng tặng cho thì ông Nguyễn Công A và bà Ngô Thị H có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu mà không được chấp nhận.

Ông Nguyễn Công A là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Công A phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng, số tiền này đã được sử dụng để chi phí vào việc định giá tài sản. Ghi nhận ông đã nộp đủ.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 122, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355; 467, 470, 471, 474, 476, 715, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 30, 34, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91, Điều 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D đối với anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K.

Buộc anh C, chị K phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0079/2014/TLD/HĐTD ký ngày 23/4/2014 tính đến ngày xét xử là:

Nợ gốc: 951.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 9.720.391 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.191.392.495 đồng;

Tổng nợ: 2.152.112.886 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu đòi phạt chậm trả lãi: 11.983.406 đồng;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 16/10/2021) bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

Trường hợp anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 9(2), tờ bản đồ số 37 tại thôn T, Việt H, Đông A, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 149961 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 19/5/2011, sổ vào sổ cấp GCN: 1624.QĐ-UBND.2011/CH.00130.2011 đứng tên anh Nguyễn Công C theo Hợp đồng thế chấp số 690/2014/HĐTC ngày 22/4/2014 được công chứng, số công chứng 690/2014/HĐTC, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2014 tại Văn phòng công chứng Hà A để thu toàn bộ tiền nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D thì anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ.

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

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công A.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Công C, chị Vương Thị Tứ K phải chịu án phí 75.042.258 đồng để sung ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D phải chịu 3.000.000 đồng số tiền án phí đối với phần lãi chậm trả không được chấp nhận được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 33.342.606 đồng đã nộp. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại

TNHH MTV D số tiền tạm ứng án phí còn lại là 30.342.606 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0017718 ngày 06/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

Ông Nguyễn Công A không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Công A phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng.
Ghi nhận ông Nguyễn Công A đã nộp đủ.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại TNHH MTV D, ông Nguyễn Công A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân huyện Đông A, chị Vương Thị Tứ K, anh Nguyễn Công C, Văn phòng công chứng Đông A, Văn phòng công chứng Phạm Khương D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ được tổng đạt hợp lệ bản án.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Triệu Thúy Hà

