

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRÌ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **06/2019/DS - ST**

Ngày: 14 + 31/5/2019

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chương - Thẩm phán

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Minh

2. Ông Nguyễn Anh Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Sơn Cầm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/5/2019 và 31/5/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 18/2017/TLST - DS ngày 03 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2019/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2019/QĐST - DS ngày 10 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2019/QĐST - DS ngày 26/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội

Địa chỉ: 77 đường THĐ, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: ông Đinh Thái H.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa: ông Nguyễn Anh D và ông Trịnh Quốc V.

(có mặt ông D, ông V).

Bị đơn: Bà Triệu Thị N - Sinh năm 1961

Ông Nguyễn Duy M - Sinh năm 1958

Địa chỉ: Xóm Đ, thôn T, xã T, huyện T, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy M: Bà Triệu Thị N (theo giấy ủy quyền ngày 22/03/2017), (vắng mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1933.

Đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị M: bà Triệu Thị N (theo giấy ủy quyền ngày 22/03/2017).

2. Ông Triệu Khắc T - Sinh năm 1970.

3. Bà Nguyễn Thị C - Sinh năm 1971.

4. Anh Triệu Khắc T - Sinh năm 1993.

5. Chị Chu Thúy H - Sinh năm 1993.

6. Chị Triệu Thùy L - Sinh năm 1991.

7. Cháu Triệu Tường V - Sinh năm 2016 (con anh Tường, do anh Tường đại diện theo pháp luật).

8. Ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm 1955.

9. Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1993.

10. Ông Vũ Minh T - Sinh năm 1950.

11. Anh Đào Phương V - Sinh năm 1984.

12. Chị Vũ Minh P - Sinh năm 1985.

13. Cháu Đào Thảo L - Sinh năm 2012.

14. Cháu Đào V - Sinh năm 2014

(Cháu Ly và cháu V là con anh V và chị P, do anh V đại diện theo pháp luật)

15. Anh Nguyễn Quốc T - Sinh năm 1982

16. Chị Tạ Thị H - sinh năm 1987

17. Cháu Nguyễn Thị Ngọc N - Sinh năm 2008

18. Cháu Nguyễn Đông N - Sinh năm 2010

(Cháu N và cháu N là con anh T và chị H, do anh T đại diện theo pháp luật)

19. Anh Nguyễn Đức N - Sinh năm 1982

20. Chị Đỗ Thanh P - Sinh năm 1985

21. Cháu Nguyễn Đức Gia H - Sinh năm 2010

22. Cháu Nguyễn Thị Ngọc L - Sinh năm 2013

(Cháu H và cháu L là con anh N và chị P, do anh N đại diện theo pháp luật)

Đại diện theo ủy quyền của chị H, anh N, chị P: Anh Nguyễn Quốc T (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2017).

Cùng trú tại địa chỉ: Xóm C, thôn T, xã T, huyện T, Hà Nội.

23. Bà Nguyễn Thị E - Sinh năm 1958.

24. Chị Bùi Thị Hải Y – Sinh năm 1982.

25. Anh Bùi Hải Đ - Sinh năm 1986.

26. Anh Bùi Thế T – Sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tập thể H26, tổ 7, phường T, quận NTL, Hà Nội.

27. Ông Trịnh Ngọc T – Sinh năm 1958.

Địa chỉ: Xóm C, xã T, huyện T, Hà Nội.

Toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội thông qua những người đại diện ủy quyền trình bày:***

Giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (gọi tắt là Ngân hàng) và vợ chồng bà Triệu Thị N - ông Nguyễn Duy M có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2122.2010/HĐTDTDH - CN/SHB - HO Ngày 12/5/2010. Theo đó, Ngân hàng cho vợ chồng bà N, ông M vay số tiền 1.800.000.000đ để sử dụng vào mục đích xây nhà; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, nợ gốc được trả nhiều lần theo lịch trả nợ cụ thể, lãi trả hàng tháng; Lãi suất cho vay là 1.375%/tháng và được điều chỉnh 3 tháng một lần vào ngày 12 của tháng và bằng mức cao nhất của lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ và áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 0,3%/tháng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh đối với từng loại khách hàng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là : Quyền sử dụng 279m² đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên cụ Nguyễn Thị M.

Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên: Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng bà N, ông M tổng cộng là 1.800.000.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010: Số tiền vay là 1.000.000.000đồng; Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 số tiền vay là 500.000.000đồng; Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 số tiền vay là 300.000.000đồng. Vợ chồng bà N, ông M đã trả nợ Ngân hàng được 799.994.000 đồng tiền gốc và 736.048.838 đồng tiền lãi. Từ ngày 30/11/2016, bà N và ông M không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng theo đúng lịch trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ông M, bà N ra Tòa án để đòi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa, bà N và ông M trả nợ thêm cho Ngân hàng được 500.000.000 đồng (trừ vào dư nợ gốc) nên dư nợ còn lại của bà N, ông M tại Ngân hàng tính đến ngày 07/02/2018 là 1.989.609.154 đồng, trong đó nợ gốc là

500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 788.603.684 đồng, lãi quá hạn là 700.999.470 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà N, ông M thanh toán trả nợ Ngân hàng khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2122.2010/HĐTDTDH - CN/SHB - HO ngày 12/5/2010 và 03 khế ước nhận nợ với tổng số tiền gốc, lãi là 1.989.609.154 đồng. Nếu bà N, ông M không thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nêu trên, người bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 77 - tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị M.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của những người mua đất của gia đình cụ Miện, Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Ngân hàng sẵn sàng chấp hành phán quyết của Tòa án đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Minh T, ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần.

*** Bị đơn là bà Triệu Thị N và ông Nguyễn Duy M do bà N đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 12/5/2010, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội cho vợ chồng tôi vay số tiền 1.800.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 2122.2010/HĐTDTDH - CN/SHB - HO, thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay xây nhà, gốc trả nhiều lần theo lịch trả nợ, lãi trả hàng tháng; Lãi suất cho vay là 1.375%/tháng và được điều chỉnh 3 tháng một lần vào ngày 12 của tháng và bằng mức cao nhất của lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ và áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 0,3%/tháng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh đối với từng loại khách hàng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng tôi theo 03 khế ước nhận nợ: Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010: Số tiền vay là 1.000.000.000đồng; Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 số tiền vay là 500.000.000đồng; Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 số tiền vay là 300.000.000đồng. Chúng tôi đã nhận đủ 1.800.000.000đồng tiền vay và cả ba lần nhận tiền, tôi đều nhận tiền mặt trực tiếp từ Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là : Quyền sử dụng 279m² đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên mẹ đẻ tôi bà Nguyễn Thị M.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã thanh toán cho ngân hàng một phần nợ gốc, lãi tổng cộng là 1.800.000.000 sau đó do làm ăn kinh tế khó khăn nên chúng tôi không thể tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải thanh toán trả Ngân hàng 1.000.006.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh, Chúng tôi xác nhận nghĩa vụ thanh toán khoản vay nêu trên của Ngân hàng. Tuy nhiên do điều kiện làm ăn gặp khó khăn nên tôi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm toàn bộ tiền lãi cho vợ chồng tôi, chúng tôi chỉ có khả năng thu xếp thanh toán trả nợ gốc cho Ngân hàng.

Tại các thửa đất đang thế chấp có những người sau đang sinh sống:

- Bà Nguyễn Thị M (là mẹ đẻ tôi)
- Em trai tôi là Triệu Khắc T
- em dâu là Nguyễn Thị C
- Anh Triệu Khắc T (cháu nội cụ M)
- Chị Triệu Thùy L (cháu nội cụ M)

Ngoài ra, trên thửa đất còn có 02 gia đình mua đất của mẹ tôi. Tuy nhiên, do tôi lấy chồng và ở riêng nên tôi không biết mẹ tôi bán đất khi nào, không biết họ tên tuổi của những người mua đất vì thực tế diện tích 2 gia đình mua đất chỉ 25m² nên họ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Bà là vợ của ông Triệu Khắc T con trai cụ M. Bà kết hôn với ông T năm 1989, sau khi kết hôn hai vợ chồng bà sinh sống cùng cụ M tại thửa đất thế chấp. Năm 2003, cụ M đứng lên bán một phần đất của gia đình và xây dựng nên nhà ở như hiện nay, toàn bộ chi phí xây dựng đều từ tiền bán đất vợ chồng bà không có đóng góp gì. Nhà đất vẫn đứng tên cụ M, chưa sang tên cho vợ chồng bà. Năm 2010, cụ M thế chấp nhà đất cho Ngân hàng để bảo lãnh cho bà Triệu Thị N vay vốn vợ chồng bà không được biết. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ bà N và yêu cầu phát mại tài sản, bà đề nghị Tòa án tạo điều kiện về mặt thời gian để bà Nhung thu xếp tiền trả nợ, duy trì nơi ở cho gia đình bà. Nếu bà N không trả nợ được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, bản thân bà không có công sức gì tại nhà đất này.

Do bận công việc nên không đến Tòa án để tham gia tố tụng được, bà C có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Minh T trình bày:***

Nhà ở 4 tầng trên diện tích 20m² đất gia đình ông đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của ông Trịnh Ngọc T do ông T nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị M từ năm 2003. Việc chuyển nhượng giữa ông Trịnh Ngọc T và cụ Nguyễn Thị M được lập thành văn bản "Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên" ngày 30/12/2003, có xác nhận của chính quyền địa phương, được ủy ban nhân dân xã T xác định mốc giới tại thực địa. Đến ngày 09/7/2012, ông Trịnh Ngọc T chuyển nhượng toàn bộ nhà ở 4 tầng trên diện tích 20m² đất nêu trên cho ông. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng dưới 30m² nên ông T cũng chưa được tách giấy chứng nhận đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng giữa ông và ông T chỉ lập "Hợp đồng mua bán nhà ở" ngày 09/7/2012. Ông đã bàn giao đủ tiền cho ông T và trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất từ thời điểm mua đến nay, không có bất kỳ tranh chấp gì với gia đình cụ M hay ông T. Trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông và ông T thì ông T không còn liên quan hay có bất kỳ quyền, lợi ích từ nhà đất do ông đang quản lý.

Nay có việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ với bà Triệu Thị N, ông mới được biết cụ Nguyễn Thị M đã thế chấp toàn bộ thửa đất (bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho tôi) để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng. Ông khẳng định, việc

ông T nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ M được diễn ra trước thời điểm cụ M thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay cho bà N. Khi thế chấp, cụ M không hề thông báo cho ông T được biết (trước thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho ông, ông T vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất đã mua của cụ M). Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông. Trong trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp, đề nghị chỉ được phát mại đối với diện tích đất còn lại mà gia đình cụ M đang quản lý, sử dụng, không phát mại đối với nhà đất ông đã mua của ông T. Tại nhà đất của ông hiện có các nhân khẩu sau: Con gái ông T là Vũ Minh P, chồng chị Phương là anh Đào Phương V, cháu Đào Thảo V và Đào V. Ông T thỉnh thoảng qua lại trông cháu, Ngoài ra không còn nhân khẩu nào khác.

Ngày 25/12/2017, ông Vũ Minh T có đơn yêu cầu độc lập đối với cụ Nguyễn Thị M: Đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc T với cụ Nguyễn Thị M, công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội là vô hiệu một phần đối với phần đất cụ M đã chuyển nhượng cho ông T. Ngày 19/01/2018, Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Vũ Minh T.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Minh P và anh Đào Phương V, cháu Đào Thảo L, cháu Đào V (Cháu L sinh năm 2012 và cháu V sinh năm 2014 là con anh V và chị P, do anh V đại diện theo pháp luật) thống nhất trình bày :***

Chị P và anh V đang sinh sống tại căn nhà số 39 ngõ 136/6/33/36 Xóm C, thôn T, xã T, huyện T, Hà Nội có nguồn gốc là do bố đẻ chị Phương là ông Vũ Minh T mua lại của ông Trịnh Ngọc T năm 2012. Trong quá trình sinh sống tại đây, anh chị thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước và không có tranh chấp với ai. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm thì đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi cho gia đình chị P, anh V.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:***

Nhà ở 4 tầng trên diện tích 20m² đất ông đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của ông Bùi Văn S do ông Bùi Văn S nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị M từ năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng 20m² đất, ông Bùi văn S xây nhà ở 4 tầng như hiện trạng hiện nay và bán lại toàn bộ nhà, đất cho ông. Để đảm bảo thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định, ông trực tiếp ký giấy tờ mua bán với cụ Nguyễn Thị M tại văn bản "Bản khai mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên" lập ngày 30/12/2003, có xác nhận của chính quyền địa phương, được ủy ban nhân dân xã T xác định mốc giới tại thực địa. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng dưới 30m² nên các bên không làm được thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ thời điểm nhận chuyển nhượng, gia đình ông vẫn sinh sống ổn định, liên tục cho đến nay, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước và địa phương cũng như không có bất kỳ tranh chấp gì với gia đình cụ M hay gia đình ông S. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ông ký trực tiếp với cụ M nên ông Bùi Văn S không còn liên quan hay có bất kỳ quyền, lợi ích từ nhà đất do ông đang quản lý.

Nay có việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ với bà Triệu Thị N, ông mới được biết cụ Nguyễn Thị M đã thế chấp toàn bộ thửa đất (bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông) để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng. Do ông đã nhận chuyển nhượng 20m² đất của cụ M từ trước thời điểm cụ M thế chấp nhà đất, khi thế chấp tài sản cụ M không hề thông báo cho ông được biết. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho tôi. Trong trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp, đề nghị chỉ được thế chấp đối với diện tích đất còn lại mà gia đình cụ M đang quản lý, sử dụng, không phát mại đối với nhà đất ông đã mua của cụ Miện. Tại nhà đất của ông, hiện có ông và con trai là Nguyễn Văn T đang sử dụng.

Ngày 25/12/2017, ông Nguyễn Văn Đ có đơn yêu cầu độc lập đối với cụ Nguyễn Thị M: Đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đ với cụ Nguyễn Thị M. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội là vô hiệu một phần đối với phần đất cụ M đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Ngày 15/01/2018, Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Hiện anh đang sống cùng bố anh là ông Nguyễn Văn Đ tại số nhà 37 ngõ 136/6/33/36 Xóm C, thôn T, xã T, huyện T, Hà Nội có nguồn gốc là của bố đẻ anh là ông Nguyễn Văn Đ. Bố con anh sinh sống ổn định tại căn nhà này từ khi mua đến nay không có tranh chấp với ai, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình anh. Nếu có xử lý phát mại tài sản bảo đảm thì chỉ xử lý phần nhà đất của gia đình cụ M.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc T và chị Tạ Thị H, cháu Nguyễn Thị Ngọc N, cháu Nguyễn Đông N (Cháu N sinh năm 2008 và cháu N, sinh năm 2010 là con anh T và chị H, do anh T đại diện theo pháp luật)thống nhất trình bày:***

Ngày 29/8/2003, anh T và gia đình cụ M có lập Bản khai mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên với nội dung: Gia đình cụ M chuyển nhượng cho anh 42m² đất trong diện tích 299m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng cụ M, văn bản có đầy đủ chữ ký của bên bán là cụ Nguyễn Thị M, bà Triệu Thị N, ông Triệu Khắc T (vợ và các con của cụ Triệu Khắc S) có xác nhận của UBND xã T. Cùng ngày, UBND xã T đã tiến hành xác định mốc giới tại thực địa xác định rõ phần đất chuyển nhượng. Đến năm 2011, anh T tiến hành xây dựng 02 nhà ở, mỗi nhà 04 tầng 01 tum (Mỗi nhà 21m²/sàn), từ năm 2012 anh T đã dọn về sinh sống ổn định và không có tranh chấp gì với gia đình cụ M. Gia đình anh T, chị H đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tại địa phương. Do gia đình anh chị chưa có điều kiện nên chưa làm thủ tục tách sổ theo quy định của pháp luật. Sau đó, anh chị được biết cụ Miện đã thế chấp đất cho Ngân hàng nên không thể tiến hành thủ tục tách sổ được. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ với bà Triệu Thị N và yêu cầu phát mại toàn bộ 299m² đất (bao gồm diện tích đã chuyển nhượng cho anh T) anh T có quan điểm : Anh khẳng định việc mua 42m² đất giữa anh và gia đình cụ M là hoàn toàn hợp pháp, việc mua bán diễn ra trước thời điểm thế

chấp, khi thế chấp cụ M cũng như bà N không thông báo cho vợ chồng anh biết vì vậy đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh. Trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp, đề nghị chỉ phát mại đối với diện tích đất còn lại của gia đình cụ M đang quản lý, sử dụng, không phát mại đối với nhà đất anh đã mua của cụ M năm 2003. Đối với việc hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ với 42m² đất anh đã mua, anh và gia đình cụ M sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Hiện nay trên phần đất anh mua của gia đình cụ M có các nhân khẩu sau đang sinh sống : Anh T, vợ anh T là chị Tạ Thị H, cả con anh T là cháu Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Đông N. Em họ anh T là anh Nguyễn Đức N, vợ anh N là chị Đỗ Thị Thanh P, các con anh N và chị P là cháu Nguyễn Đức Gia H, Nguyễn Thị Ngọc L.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức N và chị Đỗ Thị Thanh P, cháu Nguyễn Đức Gia H, cháu Nguyễn Thị Ngọc L (Cháu H sinh năm 2010 và cháu L sinh năm 2013 là con anh N và chị P, do anh N đại diện theo pháp luật) thống nhất trình bày:***

Anh N và chị P kết hôn với nhau từ năm 2008 đến năm 2009 thì anh chị chuyển đến sống tại nhà số 35 ngõ 68 phố T, xã T, huyện T, Hà Nội. Nguồn gốc nhà đất này là do vợ chồng anh chị mua lại của anh Nguyễn Quốc T và chị Tạ Thị H 21m² trong tổng số 42m² đất anh T đã mua lại của gia đình cụ Nguyễn Thị M năm 2003 (Theo Bản khai mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên ngày 29/8/2003 có xác nhận của chính quyền địa phương). Do là anh em nên anh N và anh T chỉ lập giấy tờ viết tay. Đến năm 2011, gia đình anh N và gia đình anh T cùng xây dựng nhà để ở (04 tầng 01 tum như hiện nay), từ đó đến nay gia đình anh N sinh sống ổn định trên phần nhà đất này và không có tranh chấp với gia đình cụ Miện cũng như gia đình anh T, chị H. Việc mua bán đất giữa anh T với gia đình cụ Miện diễn ra trước thời điểm thế chấp, khi thế chấp cụ M cũng như bà N không thông báo cho vợ chồng anh biết. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ với bà Triệu Thị N và yêu cầu phát mại toàn bộ 299m² đất bao gồm diện tích 42m² đất cụ M đã chuyển nhượng cho anh T. Anh N có quan điểm đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh. Trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp, đề nghị chỉ phát mại đối với diện tích đất còn lại của gia đình cụ M đang quản lý, sử dụng không phát mại đối với nhà đất gia đình cụ Miện đã chuyển nhượng cho anh T. Đối với việc hoàn thiện thủ tục mua bán giữa gia đình cụ M với anh T, giữa anh N với anh T thì các anh sẽ tự giải quyết. Tại nhà đất vợ chồng anh đang sinh sống có các nhân khẩu sau : Anh N, chị P và các con anh N, chị P là cháu Nguyễn Đức Gia H và cháu Nguyễn Ngọc L.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ân trình bày:***

Bà Nguyễn Thị E là vợ của ông Bùi Văn S. Bà E và ông S có 03 người con là chị Bùi Thị Hải Y sinh năm 1982, anh Bùi Hải Đ sinh năm 1986, anh Bùi Thế T sinh năm 1991. Hiện nay bà và các con đang sống tại địa chỉ Tập thể H26, Tổ 7 phường T, quận NTL, Hà Nội. Ông Bùi Văn S đã mất từ năm 2007, ngoài bà và những người con nói trên thì ông S không có người vợ, người con nào khác. Việc ông S mua và bán đất năm 2003 bà và các con không biết gì không có liên quan gì. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà và các con bà tham gia tố tụng, giải quyết xét xử vụ án vắng mặt bà và các con bà.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm :

Cụ Nguyễn Thị M có ủy quyền cho bà Triệu Thị N đại diện tham gia tố tụng trong vụ án, tuy nhiên sau khi nhận ủy quyền của cụ M bà N không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của cụ M về việc giải quyết vụ án.

Ông Triệu Khắc T, anh Triệu Khắc T (con ông T và bà C), chị Chu Thúy H (vợ anh T), cháu Triệu Tường V (con anh T, chị H do anh T đại diện theo pháp luật), chị Triệu Thùy L (con ông T và bà C), ông Trịnh Ngọc T, chị Bùi Thị Hải Y, anh Bùi Hải Đ, anh Bùi Thế T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án tham gia tố tụng để giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không có lý do, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

*** Đại diện nguyên đơn trình bày :**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn là bà Triệu Thị N và ông Nguyễn Duy M trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 2122.2010/HĐTDTDH - CN/SHB - HO Ngày 12/5/2010; Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010; Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010; Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 các khoản như sau: Nợ gốc: 400.000.000 đồng ; Nợ lãi trong hạn: 862.711.576 đồng ; Nợ lãi quá hạn: 322.165.964 đồng. Tổng cộng: 1.584.877.540 đồng.

Nếu bị đơn không trả được nợ, người bảo lãnh không trả được nợ thay cho bị đơn thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị M.

*** Bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do.**

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến :**

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng; Nguyên đơn có ý thức chấp hành pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành yêu cầu triệu tập của Tòa án. Vụ án bị kéo dài là do Tòa án phải bổ sung nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, các đương sự này không chấp hành việc triệu tập của Tòa án nên phải thực hiện thủ tục niêm yết văn bản tố tụng.

- Về nội dung: Việc bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ là vi phạm hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và các quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi nợ theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ là có căn cứ để chấp nhận. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Hợp

đồng thể chấp ký giữa các bên có công chứng, chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, tài sản trên đất là của cụ M. Tuy nhiên, năm 2003 trước khi thế chấp tài sản cho ngân hàng cụ M đã chuyển nhượng 82m² đất cho người khác, sau đó gia đình ông Vũ Minh T, gia đình ông Nguyễn Văn Đ, gia đình anh Nguyễn Quốc T, gia đình anh Nguyễn Đức N đã xây dựng nhà sinh sống trên thửa đất thế chấp. Khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng không làm thủ tục thẩm định tài sản nên không phát hiện được việc cụ M đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (82m²) cho người khác và họ đã xây dựng nhà ở ổn định, Ngân hàng vẫn nhận thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ M. Đây là lỗi của Ngân hàng khi thẩm định tài sản bảo đảm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc cho phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là 279m² đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên cụ Nguyễn Thị M. Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cho xử lý đối với phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77 - tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị M còn lại sau khi cụ Miện đã chuyển nhượng là 197m² đất. Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng đề nghị xử lý đối với phần nhà đất của các hộ gia đình ông Vũ Minh T, ông Đ, anh Nguyễn Quốc T, anh N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Minh T và ông Nguyễn Văn Đ,:

Ngày 26/3/2019, Tòa án nhân dân huyện T ra quyết định số 18/2019/QĐXXST - DS đưa vụ án ra xét xử vào hồi 14h00' ngày 10/4/2019, quyết định này đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày 10/4/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh D và ông Trịnh Quốc D vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa; Bị đơn là bà Triệu Thị N vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ có ông Vũ Minh T có mặt, (bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị E, anh Đào Phụng V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), những người còn lại đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08h00' ngày 26/4/2019, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày 26/4/2019 bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, ngoài những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C, bà E, anh V đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt thì bị đơn và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt không có lý do.

Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Vũ Minh T và ông Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ ba đến

tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đ và ông T.

2. Về yêu cầu khởi kiện đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng số 122.2010/HĐTDTDH – CN/SHB - HO ngày 12/5/2010 cùng các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010, Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 và Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010 các bên thỏa thuận chi tiết về việc nhận nợ tiền vay như sau: Số tiền nhận nợ lần này: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn); Lãi suất: 1,375%. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Thời hạn vay: 60 tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc: Theo lịch trả nợ kèm theo hợp đồng tín dụng; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 25. Bắt đầu từ 25/5/2010; Ngày trả nợ cuối cùng: 12/05/2015; Hình thức giải ngân: chuyển tiền vào TKTG số 1000917244 tại SHB.

Tại Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 các bên thỏa thuận chi tiết về việc nhận nợ như sau: Số tiền nhận nợ lần này: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); Lãi suất: 1,375%. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Thời hạn vay: 60 tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc: Theo lịch trả nợ kèm theo hợp đồng tín dụng; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 25. Bắt đầu từ 25/6/2010; Ngày trả nợ cuối cùng: 12/05/2015; Hình thức giải ngân: Tiền mặt.

Tại Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 các bên thỏa thuận chi tiết về việc nhận nợ như sau: Số tiền nhận nợ lần này: 300.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); Lãi suất: 1,375%. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Thời hạn vay: 60 tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc: Theo lịch trả nợ kèm theo hợp đồng tín dụng; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 25. Bắt đầu từ 25/7/2010; Ngày trả nợ cuối cùng: 12/05/2015; Hình thức giải ngân: Tiền mặt (chuyển khoản vào tài khoản 1000917244 để rút tiền mặt).

Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội đã giải ngân cho bên vay là bà Nhung, ông M số tiền vay 1.800.000.000 đồng đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ bên vay chỉ thanh toán cho ngân hàng được 799.994.000 đồng nợ gốc và một phần tiền lãi phát sinh sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi và gốc cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của bà Nhung, ông Mậu sang nợ quá hạn và khởi kiện tại Tòa án để đòi nợ.

Tại điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1267/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) về nghĩa vụ của khách hàng (bên vay vốn) phải: “*Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng*”. Do

đó, việc bị đơn không trả được nợ gốc, lãi của hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho ngân hàng theo đúng thời hạn vay vốn hai bên đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay đã trích dẫn ở trên. Ngân hàng có quyền chấm dứt cấp tín dụng và xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/5/2017 Trung tâm kinh doanh – Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Hà Nội có văn bản số 237/TB.TTKD.SHB gửi bà N, ông M và cụ Nguyễn Thị M có nội dung:

“- Đồng ý cho các ông bà trả nợ tổng số tiền là: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng) bao gồm tiền gốc và một phần tiền lãi trong hạn của khoản vay để tắt toán, lấy lại tài sản bảo đảm cho bên bảo lãnh là bà Nguyễn Thị M.

- Đồng ý việc miễn một phần lãi trong hạn, toàn bộ lãi quá hạn, phí phạt (nếu có) phát sinh cho đến khi các ông bà trả nợ tổng số tiền 1.200.000.000 đồng và tắt toán khoản vay.

- Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 15/05/2017 các ông bà phải thực hiện việc nộp số tiền nói trên để tắt toán khoản vay. Nếu sau thời hạn trên các ông bà không thực hiện được, các ông bà sẽ phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. SHB sẽ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội tiếp tục xét xử vụ kiện các ông bà vi phạm các hợp đồng vay vốn và thỏa thuận với SHB”

Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày (kể từ ngày 15/5/2017) bà N, ông M cũng như cụ M không thực hiện được việc trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội để tắt toán khoản nợ. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14/5/2019) bà Nhung, ông M còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 122.2010/HĐTDTDH - CN/SHB - HO ngày 12/5/2010 cùng các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 122.L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010, Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 và Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 các khoản sau: nợ gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 862.711.576 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 322.165.964 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Triệu Thị N đồng thời đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Duy M đã xác nhận nợ với ngân hàng và đề nghị ngân hàng cho ông bà được trả nợ dần nhưng ngân hàng không đồng ý. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nợ bị đơn số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tổng cộng là 1.584.877.540 đồng.

3. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ:

Ngày 07/5/2010 và ngày 10/5/2010, tại nhà riêng của cụ Nguyễn Thị Miện (Xóm C, xã T, huyện T, Hà Nội), cụ Nguyễn Thị M và bên vay là bà Triệu Thị N, ông Nguyễn Duy M cùng đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội đã ký kết hợp

đồng Thẻ chấp có số công chứng 10470/HĐTC, quyển số 04. Theo đó, cụ M dùng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 có địa chỉ tại xã T, huyện T, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của mình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W892404, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00408 QSDĐ/1298 - H, số HS: 23011011 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/9/2003 để bảo lãnh cho bà và ông Mậu vay số tiền 1.800.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Tại Điều 2 của hợp đồng này các bên đã thỏa thuận như sau:

"1. Bên thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp (nói tại Khoản 1 – Điều 1) cho Bên Ngân hàng để bảo đảm cho Bên vay được vay số tiền nói tại Điểm 2 dưới đây.

2. Bên Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp tài sản nói trên của Bên thế chấp và đồng ý cho Bên vay được vay số tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn) trong thời hạn vay 60 (sáu mươi) tháng và lãi suất tiền vay theo quy định của Bên ngân hàng.

3. Các điều kiện chi tiết về việc nói trên sẽ được ghi cụ thể trong giấy tờ về nghiệp vụ Ngân hàng mà Bên vay, Bên thế chấp và Bên Ngân hàng sẽ ký tại trụ sở Ngân hàng".

Hợp đồng thế chấp nói trên có hình thức và nội dung hợp pháp đã được công chứng xác nhận nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Cụ Nguyễn Thị M đã thỏa thuận với ngân hàng về việc thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho bà N, ông M vay vốn với điều kiện cụ M phải được biết các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay và trực tiếp ký vào các giấy tờ nghiệp vụ ngân hàng nhưng trên thực tế thì Ngân hàng và bà N, ông M đã cùng nhau ký kết Hợp đồng tín dụng số 122.2010/HĐTDTDH – CN/SHB - HO ngày 12/5/2010 cùng các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 122L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010, Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 và Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 mà không thông báo gì cho cụ M biết để cùng ký kết vào hợp đồng này. Việc làm này của Ngân hàng và ông Mậu, bà Nhung là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản mà ba bên đã ký ngày 07 + 10/5/2010. Tuy nhiên, trong quá trình thực hợp đồng tín dụng với ngân hàng thì vợ chồng bà N ông M không trả được nợ cho ngân hàng, ngày 06/4/2016 cụ Nguyễn Thị M đã có đơn xin giảm lãi, nộp tiền, rút tài sản gửi ngân hàng với nội dung cụ M và gia đình bà N xin được nộp tiền gốc 1.000.000.000 đồng để rút tài sản. Nếu được chấp thuận chậm nhất ngày 30/6/2016 sẽ nộp trả nợ hết cho ngân hàng theo đề nghị. Như vậy, thể hiện việc cụ M đã biết bà N, ông M được ngân hàng giải ngân tiền vay và còn nợ ngân hàng 1.000.000.000 đồng gốc, cụ M đã tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh, xin được trả cho ngân hàng số tiền gốc này để rút sổ đỏ. Do đó, nếu bà N ông M không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP S Hà Nội thì cụ M phải thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh bằng tài sản bảo đảm.

Trước khi thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của bà Nhung ông Mậu, vào năm 2003 cụ M đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã T cho người khác gồm:

chuyển nhượng 42m² đất cho anh Nguyễn Quốc T, chuyển nhượng 40m² đất cho ông Bùi Văn S. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ M cho anh T và ông S đã được Ban địa chính xã T xác nhận mốc giới và UBND xã Tân Triều xác nhận về việc chuyển nhượng vào ngày 29/8/2003. Ông San đã chuyển nhượng 20m² đất ông Trịnh Ngọc T và chuyển nhượng 20m² đất cho ông Nguyễn Văn Đ, để đảm bảo việc chuyển nhượng thì ông T và ông Đ đã trực tiếp ký giấy chuyển nhượng với cụ M đề ngày 30/12/2003. Ông T sau đó đã chuyển nhượng lại 20m² đất nói trên cho ông Vũ Minh Thịnh. Anh Nguyễn Quốc Thịnh chuyển nhượng lại diện tích 21m² đất cho anh Nguyễn Đức N. Từ thời điểm chuyển cụ M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quốc T và ông Bùi Văn S cho đến nay các bên không có tranh chấp gì. Các gia đình ông Vũ Minh T, gia đình ông Nguyễn Văn Đ, gia đình anh Nguyễn Quốc T, gia đình anh Nguyễn Đức N đã làm nhà, ăn ở sinh sống ổn định trên phần đất nhận chuyển nhượng, chỉ khi Ngân hàng khởi kiện bà N ông M ra Tòa án để đòi nợ thì các gia đình mới biết việc cụ M thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Miện cho anh Thịnh và ông San đã làm thành văn bản có chứng thực của UBND xã T là phù hợp với các quy định của pháp luật, từ khi chuyển nhượng cho đến nay các bên không có tranh chấp gì nên có đủ điều kiện công nhận việc chuyển nhượng.

Như vậy, tại thời điểm thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì cụ M đã chuyển nhượng 82m² đất cho người khác, cụ M chỉ còn quyền sử dụng đối với diện tích $279\text{m}^2 - 82\text{m}^2 = 197\text{m}^2$ tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã T. Khi thế chấp đất cho ngân hàng cụ M không thông báo cho ngân hàng về việc đã chuyển nhượng 82m² đất cho người khác và chỉ còn quyền sử dụng 197m² đất mà vẫn thế chấp toàn bộ 279m² đất cho ngân hàng là xâm phạm đến quyền lợi của những người đã nhận chuyển nhượng đất của cụ M. Về phía ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật nên không phát hiện ra trên đất thế chấp có tài sản của người khác. Nay ngân hàng yêu cầu nếu bà N ông M không trả được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là 279m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã T là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm đã được các bên ký kết thì tài sản bảo đảm chỉ là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích 197m² đất (diện tích đất còn lại sau khi cụ M chuyển nhượng 82m² cho ông S, ông T, anh T) là do cụ M bán đất đi lấy tiền xây dựng. Do tài sản gắn liền với đất cũng thuộc sở hữu của người có quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc cho phát mại cả phần tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể: Nếu bà N ông M không trả được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại xử lý 197m² đất đứng tên cụ Nguyễn Thị M và tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ, vị trí cụ thể kèm theo bản án).

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải

chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 281 và các điều 290, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 361, 369, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1267/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam);

- Các điều 30, 35, 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Vũ Minh T về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 20m² đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Triều, huyện T, Hà Nội giữa cụ Nguyễn Thị M với ông Vũ Minh T và tuyên bố Hợp đồng thế chấp có số công chứng 10470/HĐTC, quyền số 04 ký ngày 07 + 10/5/2010 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 20m² mà ông Trịnh Ngọc T chuyển nhượng cho ông Vũ Minh T.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 20m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã T, huyện T, Hà Nội giữa cụ Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn Đ và tuyên bố Hợp đồng thế chấp có số công chứng 10470/HĐTC, quyền số 04 ký ngày 07 + 10/5/2010 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 20m² mà ông Bùi Ngọc San chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S Hà Nội đối với bà Triệu Thị N và ông Nguyễn Duy M về việc đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

Buộc bà Triệu Thị Nhung và ông Nguyễn Duy M trả nợ cho Ngân hàng TMCP S - Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 122.2010/HĐTDTDH – CN/SHB - HO ngày 12/5/2010 và 03 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước số 122.L1.2010/KUCN/SHB ngày 12/5/2010, Khế ước nhận nợ số 122.L2.2010/KUCN/SHB ngày 25/5/2010 và Khế ước nhận nợ số 122.L3.2010/KUCN/SHB ngày 26/6/2010 tổng cộng gốc và lãi quá hạn là 1.584.877.540 (Một tỷ năm trăm tám mươi tư triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi) đồng trong đó:

+ Nợ gốc: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

+ Nợ lãi trong hạn : 862.711.576 (Tám trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm bảy mươi sáu) đồng.

+ Nợ lãi quá hạn : 322.165.964 (Ba trăm hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi năm nghìn chín trăm sáu mươi tư) đồng.

Kể từ ngày 01/06/2019, bà Triệu Thị Nhung và ông Nguyễn Duy M còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cùng các khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

4.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội về xử lý phát mại tài sản bảo, cụ thể như sau:

Trường hợp bà Triệu Thị Nhung và ông Nguyễn Duy M không trả được nợ, cụ Nguyễn Thị M không thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh thì Ngân hàng TMCP S Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 197m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã T, huyện T, Hà Nội đứng tên cụ Nguyễn Thị M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W892404, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00408 QSDĐ/1298 - H, số HS: 23011011 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/9/2003.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP S - Hà Nội đối với phần diện tích 82m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Triều, huyện T, Hà Nội đứng tên cụ Nguyễn Thị Miện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W892404, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00408 QSDĐ/1298 - H, số HS: 23011011 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/9/2003. Trên phần diện tích đất 82m² này có nhà ở của gia đình Nguyễn Văn Đậu, gia đình ông Vũ Minh Thịnh, gia đình anh Nguyễn Quốc T, gia đình anh Nguyễn Đức N.

Vị trí diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý phát mại và diện tích đất, tài sản gắn liền với đất mà ngân hàng không được yêu cầu xử lý phát mại được thể hiện trên sơ đồ kèm theo bản án này.

5. Về án phí: Bà Triệu Thị N và ông Nguyễn Duy M phải chịu 59.546.000 (năm mươi chín triệu năm trăm bốn mươi sáu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP S Hà Nội số tiền 37.700.000 (Ba mươi bảy triệu bảy trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số 08153 ngày 01/3/2017.

6. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện T;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Văn Chương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

