

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM THAO
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST
Ngày 10-01-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Tâm, ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2022/TLST- KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 9 năm 2022 và các quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần N

Địa chỉ: Số 198, Trần Quang K, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Tiến T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần N (Theo giấy ủy quyền số 1011/UQ-VCB-PC ngày 27/12/2021 của ông Phạm Quang D).

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Ngọc T - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần N (Theo giấy ủy quyền số 216/UQ-PHT-HCNS ngày 27/5/2022 của ông Văn Tiến T).

(Ông T vắng mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Hữu T - sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

(Anh T vắng mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Bích N - sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

2. Ông Nguyễn Hữu C - sinh năm 1941, bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1948

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

3. Anh Nguyễn Hữu H - sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

4. Ông Nguyễn Duy H - sinh năm 1952, bà Phùng Thị T - sinh năm 1951

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà N, chị N, anh H, ông H và bà T là: Anh Nguyễn Hữu T - sinh năm 1976, địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

(Anh T vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Hữu D - sinh năm 1947, bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H là anh Nguyễn Hữu H - sinh năm 1977, địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 17/11/2022 của ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H).

(Anh H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N và người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng là ông Nguyễn Ngọc T trình bày như sau:

Anh Nguyễn Hữu T làm nghề kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh vận tải đường thủy, đường bộ. Do có nhu cầu về vốn để kinh doanh nên anh T đã vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần N. Ngày 16/7/2020 anh T đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/CN-DB/NHHM/535 với Ngân hàng thương mại cổ phần N. Khi ký hợp đồng hai bên thỏa thuận hạn mức cho vay là 6.100.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay là 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ khi Ngân hàng giải ngân, lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng tiến hành giải ngân, tổng số tiền anh T vay là 6.100.000.000 đồng (Sáu tỷ một trăm triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho số tiền vay gồm:

1. Thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 diện tích 678m² và ngôi nhà xây trên đất tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ của hộ ông Nguyễn Hữu C. Tài sản bảo đảm được ký bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng.

2. Thửa đất số 637 tờ bản đồ số 16 diện tích 156m² tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ của hộ ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T. Tài sản bảo đảm được ký bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS/524.01 ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng.

3. Thửa đất số 13 tờ bản đồ số 14 diện tích 270,3m² tại khu 2B, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ của hộ anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu N, chị Nguyễn Tâm T. Tài sản bảo đảm được ký bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 19/BDS/119 ngày 16/3/2019 giữa anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu N, chị Nguyễn Tâm T và Ngân hàng.

4. Chiếc sà lan máy số đăng ký PT-2040 của anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N. Tài sản bảo đảm được ký bằng hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTTND/151 ngày 27/3/2019 giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng.

Từ ngày vay tiền đến ngày 28/7/2022 anh T đã trả Ngân hàng số tiền gốc là 2.100.000.000 đồng, hiện còn nợ số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Đối với số tiền lãi thì anh T trả được một thời gian sau đó không trả.

Sau khi trả được 2.100.000.000 đồng tiền gốc thì anh T đã rút tài sản thế chấp là thửa đất số 13 tờ bản đồ số 14 diện tích 270,3m² tại khu 2B, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ của anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu N, chị Nguyễn Tâm T.

Anh Nguyễn Hữu T đã vi phạm thời hạn trả tiền, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu anh T trả tiền nhưng không trả. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Hữu T trả Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng và số tiền lãi tính đến ngày 10/01/2023 là 804.994.141 đồng (trong đó số tiền lãi trong hạn là 200.651.453 đồng, số tiền lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 584.226.303 đồng và số tiền lãi đối với lãi chậm trả là 20.116.578 đồng). Tổng số tiền gốc và lãi anh T phải trả cho Ngân hàng là 4.804.994.141 đồng (Bốn tỷ tám trăm linh tư triệu chín trăm chín mươi tư nghìn một trăm bốn mươi một đồng). Tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS/524.01 ngày 16/11/2018 giữa ông

Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng; hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTTND/151 ngày 27/3/2019 giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng để bảo đảm cho khoản tiền vay. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 19/BDS/119 ngày 16/3/2019 anh T đã rút tài sản bảo đảm nên không đề nghị Tòa án giải quyết. Chị Trần Thị Bích N là vợ của anh Nguyễn Hữu T, mặc dù mục đích anh T vay vốn để kinh doanh nhưng Ngân hàng không yêu cầu chị Nguyễn có trách nhiệm cùng với anh T trả tiền cho Ngân hàng. Đối với 90,5m² đất của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện Lâm Thao hiện ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu Dụ đang tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Hữu T là bị đơn trình bày: Do anh cần vốn để kinh doanh nên đã vay tiền của Ngân hàng. Ngày 16/7/2020 anh ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/CN-DB/NHHM/535 với Ngân hàng thương mại cổ phần N để vay 6.100.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay là 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ khi Ngân hàng giải ngân, lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng tiến hành giải ngân nên anh đã ký các giấy nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho vốn vay là của vợ chồng anh và bên thứ ba. Sau khi vay anh đã trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc và tiền lãi. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần N khởi kiện yêu cầu anh trả số tiền gốc thì anh nhất trí trả, do kinh doanh gặp khó khăn nên đề nghị Ngân hàng cho trả dần số tiền gốc, còn số tiền lãi thì Ngân hàng miễn giảm cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Bích N trình bày: Chị và anh Nguyễn Hữu T là vợ chồng. Do có nhu cầu sử dụng vốn để kinh doanh nên anh T đã vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 16/7/2020 anh T đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/CN-DB/NHHM/535 với Ngân hàng thương mại cổ phần N để vay 6.100.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho số tiền vay là của vợ chồng chị và của bên thứ ba. Sau khi vay vốn anh T đã trả cho Ngân hàng một khoản tiền gốc và tiền lãi. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T trả số tiền gốc và tiền lãi chưa trả thì chị nhất trí, còn tiền lãi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm vì điều kiện tế gia đình chị rất khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu C trình bày: Anh Nguyễn Hữu T là con trai của ông. Anh T làm nghề kinh doanh vật liệu xây dựng nên đã vay vốn tại Ngân hàng để kinh doanh. Gia đình ông có tài sản là thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 diện tích 678m² tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông đã thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng thương mại cổ phần N theo hợp đồng số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 để

đảm bảo cho anh T vay vốn. Ngày 16/7/2020 gia đình ông và Ngân hàng đã ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện Lâm Thao. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T trả tiền, quan điểm của ông là đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh T vay thêm một thời gian nữa, nếu anh T không trả tiền được thì ông có trách nhiệm trả thay anh T.

Năm 2005 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D 90,5m² đất của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ với số tiền 72.400.000 đồng, số tiền này ông D đã trả đủ cho ông, sau khi nhận tiền ông đã ký vào giấy nhận tiền để ông D giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông D đã đổ đất san nền, xây tường ngăn cách giữa diện tích đất của ông và của ông D, làm lán lợp ngói Proximăng để chăn nuôi. Số tiền chuyển nhượng đất cho ông D thì ông đã chi phí sửa chữa ngôi nhà của gia đình. Khi chuyển nhượng đất thì mọi người trong gia đình ông đều biết. Ngày 14/4/2022 ông làm đơn đề nghị UBND xã P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận 90,5m² đất vườn của gia đình ông cho ông D, nay ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng 90,5m² đất vườn cho ông D. Lý do diện tích đất của gia đình ông bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Nhà nước thu hồi để làm đường giao thông, khi thu hồi đất đã bồi thường cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị T trình bày: Anh Nguyễn Hữu T làm nghề kinh doanh vật liệu xây dựng nên đã vay vốn tại Ngân hàng. Để đảm bảo cho số tiền vay tại Ngân hàng thì phải có tài sản bảo đảm. Vợ chồng bà có tài sản là thửa đất số 637 tờ bản đồ số 16 diện tích 156m² tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà đã thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng thương mại cổ phần N để bảo đảm cho anh T vay vốn nên vợ chồng bà và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS/524.01 ngày 16/11/2018, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện Lâm Thao. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T trả tiền, bà đề nghị Tòa án giải quyết tài sản của ông bà đang thế chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông D bà H là anh Nguyễn Hữu Hà trình bày: Ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu D là anh em họ. Ông C có tài sản là thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 diện tích 678m² tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này đã được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S400941 ngày 20/12/2000 đứng tên người sử dụng hộ ông Nguyễn Hữu C nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là hộ ông Nguyễn Hữu Trí. Năm 2005 ông C đã chuyển nhượng cho ông D bà H 90,5m² đất của thửa đất này với giá 72.400.000 đồng, ông D đã trả đủ tiền cho ông C và ông C đã giao diện tích đất cho ông D

bà H sử dụng. Phần diện tích đất chuyển nhượng lúc đó là ao nước nên diện tích đất chuyển nhượng là đất vườn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông D bà H đã đổ đất san nền và xây tường ngăn cách giữa diện tích đất của ông D và diện tích đất của ông C, ông D bà H làm lán lợp ngói Proximăng để chăn nuôi. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông D bà H không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án công nhận có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giữa hộ ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn dân dân sự không chấp hành các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 116, Điều 129 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng. Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N về việc yêu cầu anh Nguyễn Hữu T trả tiền.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Hữu T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 200.651.453 đồng, tiền lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 584.226.303 đồng và tiền lãi đối với lãi chậm trả là 20.116.578 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 4.804.994.141 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần N vô hiệu phần diện tích đất vườn ông Nguyễn Hữu C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H là 90,5m² và phần diện tích đất vườn Nhà nước đã thu hồi để làm

đường là 62,3m² của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Khi án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Hữu T không trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Thao phát mại 525,2m² đất của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Hữu C theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần N; 01 chiếc sà lan máy, số đăng ký PT-2040 của anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N theo hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTND/151 ngày 27/3/2019 giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng thương mại cổ phần N; thửa đất số 637 tờ bản đồ số 16 diện tích đất 156m² tại khu 3, xã S, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS524.01 ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng thương mại cổ phần N để Ngân hàng thu hồi vốn. Trường hợp tài sản bảo đảm chưa đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án các tài sản khác của ông Nguyễn Hữu T để thu hồi nợ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ giữa hộ ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu Dụ, bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Hữu Dụ, bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Ông Nguyễn Hữu Dụ, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 19/BDS/119 ngày 06/3/2019 đã ký giữa Ngân hàng và hộ anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng đã nộp số tiền này nên ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 1 khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N vì là người cao tuổi.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Thao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét thấy anh Nguyễn Hữu T là bị đơn cư trú tại xã P, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Mục đích anh T vay vốn tại Ngân hàng là để kinh doanh. Căn cứ khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao thụ lý vụ án là kinh doanh thương mại và giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp.

Anh Nguyễn Hữu T là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là hoàn toàn phù hợp.

Trong đơn khởi kiện của Ngân hàng có đề nghị Tòa án triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu H và chị Nguyễn Tâm T. Quá trình giải quyết vụ án thì anh T đã trả Ngân hàng một phần số tiền gốc và rút tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu H và chị Nguyễn Tâm T. Vì vậy, Tòa án không đưa anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu H và chị Nguyễn Tâm T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Nguyễn Hữu D. Ông D có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu D, phần diện tích đất chuyển nhượng liên quan đến hợp đồng thế chấp bảo đảm cho anh T vay vốn tại Ngân hàng nên Tòa án đưa ông D bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn.

[2] Tranh chấp hợp đồng tín dụng: Ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng thương mại cổ phần N và anh Nguyễn Hữu T đều thống nhất ngày 16/7/2020 Ngân hàng thương mại cổ phần N và anh Nguyễn Hữu T đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 20/CN-DB/NHHM535, số tiền cho anh T vay là 6.100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì Ngân hàng tiến hành giải ngân theo các giấy nhận nợ của anh Nguyễn Hữu T số 04 ngày 22/02/2021 là 700.000.000 đồng, số 05 ngày 20/4/2021 là 1.300.000.000 đồng, số 06 ngày 22/4/2021 là 100.000.000 đồng, số 06 ngày 11/6/2021 là 2.000.000.000 đồng và số 07 ngày 16/6/2021 là 2.000.000.000 đồng, tổng số tiền Ngân hàng tiến hành giải ngân cho anh T vay là 6.100.000.000 đồng. Tính

từ ngày Ngân hàng giải ngân đến ngày 28/7/2022 anh T đã nhiều lần trả tiền gốc cho Ngân hàng, tổng số tiền đã trả là 2.100.000.000 đồng (220.000.000 đồng + 1.880.000.000 đồng = 2.100.000.000 đồng) nên hiện nay còn nợ 4.000.000.000 đồng tiền gốc. Anh T nhất trí trả tiền cho Ngân hàng nhưng cho rằng đang kinh doanh gặp khó khăn nên anh T đề nghị Ngân hàng cho anh vay thêm một thời gian nữa nhưng Ngân hàng không đồng ý. Xét thấy hợp đồng tín dụng hạn mức hai bên thỏa thuận thời hạn cho vay của mỗi một khoản nợ tối đa là 9 tháng kể từ ngày tiếp theo của giải ngân vốn vay và được ghi trên giấy nhận nợ, tính từ ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đến ngày 06/6/2022 là ngày Tòa án nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng là hơn 9 tháng, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền là có căn cứ được chấp nhận. Chị Trần Thị Bích N và anh Nguyễn Hữu T là vợ chồng, khi ký hợp đồng tín dụng hạn mức là một mình anh T ký và mục đích vay vốn để kinh doanh, Ngân hàng không yêu cầu chị Nguyễn cùng với anh T trả tiền cho Ngân hàng. Vì vậy, buộc anh Nguyễn Hữu T trả Ngân hàng thương mại cổ phần N 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) tiền gốc.

Về số tiền lãi, tiền lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn và tiền lãi đối với lãi chậm trả. Xét thấy trong hợp đồng tín dụng hạn mức và các giấy nhận nợ hai bên có thỏa thuận tiền lãi của số tiền 700.000.000 đồng là 8,5%/năm, 1.300.000.000 đồng là 8,4%/năm, 100.000.000 đồng là 8,4%/năm, 2.000.000.000 đồng là 8,4%/năm và 2.000.000.000 đồng là 8,4%/năm; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong thời hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi trả hết dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất đối với lãi chậm trả là 5% lãi suất cho vay trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nay Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn là 200.651.453 đồng, số tiền lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 584.226.303 đồng và số tiền lãi đối với lãi chậm trả là 20.116.578 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tổng số tiền lãi anh T phải trả cho Ngân hàng là 804.994.141 đồng (200.651.453 đồng + 584.226.303 đồng + 20.116.578 đồng = 804.994.141 đồng).

Tổng số tiền gốc và lãi anh T phải trả Ngân hàng là 4.804.994.141 đồng (Bốn tỷ tám trăm linh tư triệu chín trăm chín mươi tư nghìn một trăm bốn mươi một đồng).

[3] Về các hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng. Xét thấy thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 diện tích 678m² tại khu Đ, xã P, huyện L là của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H đã được UBND huyện Lâm Thao

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện Lâm Thao. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Hữu C gồm có ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H. Ngày 20/5/2015 ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H lập văn bản thỏa thuận về tài sản đó là anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H giao thửa đất cho ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng, định đoạt, thế chấp, bảo lãnh ... nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đã ký giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu D có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 90,5m² đất của thửa số 378 tờ bản đồ số 16 diện tích 678m² tại khu Đ, xã P, huyện L giữa hộ ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu D bà Nguyễn Thị H. Xét thấy ông C và ông D đều thống nhất là ông C chuyển nhượng cho ông D 90,5m² đất từ năm 2005, thời điểm chuyển nhượng diện tích đất thì ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã nhận đủ tiền của ông D và viết giấy nhận tiền để ông D giữ, ông C đã giao mốc giới đất cho ông D sử dụng, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng nhưng không được công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm b khoản 1 Điều 119 của Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D là vi phạm hình thức nhưng ông D đã trả đủ tiền cho ông C, hai bên đã giao nhận diện tích đất, sau khi nhận đất thì ông D đã đổ đất san nền, xây tường ngăn cách với diện tích đất của ông C và làm lán lập ngôi Proximăng để chăn nuôi; ngày 14/4/2022 ông C có đơn đề nghị UBND xã P làm thủ tục để ông chuyển nhượng cho ông D bà H 90,5m² đất. Quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông C, bà N, anh T và anh H, mặc dù khi chuyển nhượng cho ông D thì một mình ông C làm thủ tục chuyển nhượng nhưng quá trình ông D bà H sử dụng đất thì không ai có ý kiến gì, số tiền chuyển nhượng đất ông C đã sử dụng vào việc chung của gia đình, chứng tỏ bà N, anh T và anh Hiếu đều biết việc ông C chuyển nhượng đất cho ông D bà H nhưng không ai phản đối gì.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 378 tờ bản đồ số 16, diện tích đất là 615,7m², trong đó phần diện tích ông C sử dụng là 520,2m², ông D sử dụng là 95,5m². Diện tích đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu 62,3m² (678m² - 615,7 m² = 62,3m²). Ông C xác định diện tích đất bị thiếu là do Nhà nước thu hồi để làm đường giao thông. Tòa án xác minh tại UBND xã P về diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã cung cấp nguyên nhân thiếu đất là do Nhà nước thu hồi để làm đường giao thông. Ngày 16/7/2020 Ngân hàng và anh T ký hợp đồng tín

dụng hạn mức, Ngân hàng tiến hành kiểm tra tài sản thế chấp và lập biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm, thời điểm kiểm tra thì phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông D bà H và phần diện tích đất ông C sử dụng có bức tường xây để ngăn cách, phần đất tiếp giáp với đường đi có xây tường rào nhưng nội dung biên bản T hiện diện tích thửa đất là 678m² như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đúng với diện tích đất thực tế nên lỗi này là thuộc về Ngân hàng. Nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu D là phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Ông Nguyễn Hữu C và anh Nguyễn Hữu Hà không đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng nên không áp dụng. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, ông Nguyễn Hữu C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D bà Nguyễn Thị H 90,5m² đất của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện Lâm Thao là hợp pháp nên chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu D. Mặc dù diện tích đất hiện nay ông D đang sử dụng là 95,5m² nhưng diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên là 90,5m², đồng thời thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho anh T vay vốn nên chỉ công nhận diện tích đất chuyển nhượng là 90,5m². Vì vậy, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015 vô hiệu phần diện tích đất ông C đã chuyển nhượng cho ông D, bà H là 90,5m² và vô hiệu phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi để làm đường giao thông.

Trong giấy nhận tiền ngày 08/7/2005 và ngày 07/10/2005 không T hiện diện tích đất 90,5m² ông C chuyển nhượng cho ông D bà H là đất ở hay đất vườn. Theo đơn đề nghị ngày 14/4/2022 của ông C và lời trình bày của anh Nguyễn Hữu Hà là người đại diện theo ủy quyền của ông D bà H đều xác định 90,5m² đất là đất vườn. Vì vậy, diện tích đất 90,5m² ông C chuyển nhượng cho ông D bà H là đất vườn. Căn cứ vào Điều 116 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90,5m² đất vườn theo chỉ giới 7-8=5m, 8-9=18,10m, 9-14=5m, 14-7=18,26m của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ giữa hộ ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ và có nghĩa vụ nộp các khoản tiền theo quy định của Nhà nước.

[3.2] Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTND/151 ngày 27/3/2019 giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng. Xét thấy chiếc sà lan máy là quyền sở hữu của anh T chị N đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa. Khi thế chấp, anh T và chị Nguyễn đều tự nguyện và ký hợp đồng, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm

tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ tư pháp. Vì vậy, hợp đồng thế chấp phươg tiện thủy nội địa giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng là hợp pháp.

[3.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS/524.01 ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng. Xét thấy thửa đất số 637 tờ bản đồ số 16 diện tích 156m² tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ là quyền sử dụng của ông H bà T đã được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thế chấp ông H bà T đều tự nguyện và ký hợp đồng, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện Lâm Thao. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng là hợp pháp.

[3.4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 19/BDS/119 ngày 16/3/2019 giữa anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Hiếu N, chị Nguyễn Tâm T và Ngân hàng. Xét thấy anh Nguyễn Hữu T đã trả cho Ngân hàng một khoản tiền gốc và rút tài sản thế chấp của hợp đồng này, Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp này nên không giải quyết.

[4] Chi phí tố tụng:

Ngày 31/8/2022 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp để bảo đảm cho anh T vay vốn, số tiền chi phí là 3.600.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng đã nộp tiền chi phí tố tụng nên anh T hoàn trả lại cho Ngân hàng 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngày 19/10/2022 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản đối với phần diện tích đất chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H, số tiền chi phí là 8.800.000 đồng. Yêu cầu của ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng đã nộp số tiền chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H hoàn trả lại cho Ngân hàng 8.800.000 đồng (Tám triệu tám trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí:

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên anh Nguyễn Hữu T phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Xét thấy yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn

Hữu H phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng các Điều 116, Điều 129 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng. Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N về yêu cầu anh Nguyễn Hữu T trả tiền.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Xác nhận Ngân hàng thương mại cổ phần N và anh Nguyễn Hữu T đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 20/CN-DB/NHHM535 ngày 16/7/2020; Anh Nguyễn Hữu T đã ký các giấy nhận nợ số 04 ngày 22/02/2021, số 05 ngày 20/4/2021, số 06 ngày 11/6/2021, số 06 ngày 16/6/2021, số 07 ngày 16/6/2021; ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BDS/240 ngày 20/5/2015; anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTND/151 ngày 27/3/2019; ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BDS524.01 ngày 16/11/2018

Xác nhận ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H đã chuyển nhượng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H theo giấy nhận tiền ngày 08/7/2005 và ngày 07/10/2005 giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu D.

4. Buộc anh Nguyễn Hữu T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 200.651.453 đồng, tiền lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 584.226.303 đồng, tiền lãi đối với lãi chậm trả là 20.116.578 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 4.804.994.141 đồng (Bốn tỷ tám trăm linh tư triệu chín trăm chín mươi tư nghìn một trăm bốn mươi một đồng).

Kể từ ngày 11/01/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất

các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận một phần có hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BĐS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BĐS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần N vô hiệu phần diện tích đất vườn ông Nguyễn Hữu C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H là $90,5\text{m}^2$ và phần diện tích đất vườn Nhà nước đã thu hồi để làm đường là $62,3\text{m}^2$ của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ.

6. Khi án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Hữu T không trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Thao phát mại $525,2\text{m}^2$ ($520,2\text{m}^2 + 5\text{m}^2 = 525,2\text{m}^2$) đất theo chỉ giới 1-2=19,18m, 2-3=5,78m, 3-4=14,71m, 4-5=7,91m, 5-6=0,26m, 6-14=18,26m, 14-9=5m, 9-10=0,74m, 10-11=5m, 11-12=2,35m, 12-13=2,09m, 13-1=19,67m của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Hữu C (họ tên của ông C trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Nguyễn Hữu T) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 15/BĐS/240 ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần N, ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ bức tường của ông D bà H xây trên đất có chiều dài 1,28 m theo chỉ giới từ điểm 11-14=1,28m (phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất phát mại, bức tường tháo dỡ có sơ đồ kèm theo); 01 chiếc sà lan máy, số đăng ký PT-2040 của anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N theo hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 19/PTTND/151 ngày 27/3/2019 giữa anh Nguyễn Hữu T, chị Trần Thị Bích N và Ngân hàng thương mại cổ phần N; Thửa đất số 637 tờ bản đồ số 16 diện tích đất 156m^2 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/BĐS524.01 ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phùng Thị T và Ngân hàng thương mại cổ phần N để Ngân hàng thu hồi vốn. Trường hợp tài sản bảo đảm chưa đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án các tài sản khác của ông Nguyễn Hữu T để thu hồi nợ.

7. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $90,5\text{m}^2$ đất vườn theo chỉ giới 7-8=5m, 8-9=18,10m, 9-14=5m, 14-7=18,26m của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện

Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giữa hộ ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu 3 (nay là khu Đ), xã S (nay là xã P), huyện L, tỉnh Phú Thọ. Ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 90,5m² đất vườn của thửa đất số 378 tờ bản đồ số 16 tại khu Đ, xã P, huyện L, tỉnh Phú Thọ và có nghĩa vụ nộp các khoản tiền theo quy định của Nhà nước (Diện tích đất đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có sơ đồ kèm theo).

8. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Hữu T phải chịu 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc vay vốn. Ngân hàng đã nộp toàn bộ số tiền này nên anh Nguyễn Hữu T hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H phải chịu 8.800.000 đồng (Tám triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị H. Ngân hàng đã nộp số tiền này nên ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Hữu T và anh Nguyễn Hữu H mỗi người phải hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Hữu T phải chịu 112.804.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng và 75.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng số tiền án phí anh Nguyễn Hữu T phải chịu là 112.879.000 đồng (Một trăm mười hai triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Hữu H phải chịu 75.000 đồng (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Miễn toàn bộ án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị N vì là người cao tuổi.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.133.000 đồng (Năm mươi bảy triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0002177 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Thao.

10. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày giao bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Lâm Thao;
- Chi cục THA dân sự huyện Lâm Thao;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Khắc Chiên