

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐP  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 29/2022/DS- ST  
Ngày: 29 - 9 - 2022  
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; tranh  
chấp Hợp đồng tín dụng

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hà.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Văn Độ.

Bà Nguyễn Thị Sen.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Tuấn - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLST- DS ngày 28 tháng 02 năm 2022, về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2022/QĐST- DS ngày 12/9/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; nơi cư trú: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; có mặt.

Bà Phạm Thị B, sinh năm 1963; nơi cư trú: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; có mặt

**- Bị đơn:** Anh Lê Minh Q, sinh năm 1987; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu 5, xã Gi, huyện HH, tỉnh Phú Thọ; nơi cư trú: Căn hộ 3206 HH4A LĐ, phường HL, quận HM, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB); Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ, chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Thành H, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng ĐĐ; Địa chỉ trụ sở: Số 101 Ngụy Như Kon Tum, phường NhC, quận TX, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị L, chức vụ: Trưởng văn phòng; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B thì: Do công việc kinh doanh nên từ khoảng năm 2012 đến năm 2018, vợ chồng ông, bà nhiều lần vay vốn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Để đảm bảo cho các khoản vay, ông, bà đã thế chấp quyền sử dụng đất của bà B và em trai ông H là ông Nguyễn Văn H1. Đến năm 2018, khoản vay của ông, bà bị xếp vào nợ xấu do chậm trả lãi. Qua nhiều người giới thiệu, ông bà đã gặp anh Lê Minh Q. Hai bên trao đổi, anh Q nhận lời giúp ông, bà vay đủ số tiền trả cho ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để được giải chấp lấy lại tài sản bảo đảm. Khi lấy được tài sản bảo đảm thì bà B và ông H1 phải làm thủ tục sang tên cho anh Q tài sản để anh Q thế chấp vay tiền của một ngân hàng khác lấy tiền trả lại số tiền anh Q đã cho ông, bà vay để trả nợ ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam lúc trước, đồng thời ông, bà sẽ được vay thêm một số tiền nữa để làm ăn.

Thực hiện đúng thỏa thuận, anh Q đã cho ông bà vay tiền để trả ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà B, ông H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để sang tên thửa đất của bà B và ông H1 cho anh Q theo đúng quy định của pháp luật còn anh Q đã cho ông, bà vay tổng số tiền 1,3 tỷ đồng, chia thành hai lần. Lần 1 vào ngày 22/8/2018, vay số tiền 571.000.000 đồng để trả ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Lần 2 vào ngày 18/9/2018, vay số tiền 728.000.000 đồng. Hai bên đã ký Giấy nhận nợ ngày 22/8/2018 với nội dung ông, bà nhận nợ của anh Q 1.3 tỷ đồng, tài sản bảo đảm là thửa đất đứng tên bà Phạm Thị B. Ngày 23/8/2018, bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Q thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup> tại địa chỉ cụm 12, xã TL, huyện ĐP, theo GCNQSD đất số AC 205683 do UBND huyện ĐP cấp ngày 03/5/2006. Vì việc mua bán không có thật nên ông, bà không bàn giao nhà, đất cho anh Q và vẫn tiếp tục sử dụng thửa đất cho đến nay. Khi ông bà nhận đủ số tiền 1,3 tỷ đồng do anh Q cho vay, anh Q đã tính toán và trừ đi các khoản gồm 571.200.000 đồng tiền trả nợ Ngân hàng Kỹ thương để rút sổ đỏ ra; tiền lãi vay để rút sổ (27 ngày) là 61.689.600 đồng; tiền thuế nộp để sang tên sổ đỏ là 26.964.000 đồng; tiền phí nộp Phòng Tài nguyên để sang tên ở trang 4 sổ đỏ là 2.768.000 đồng; tiền phí định giá và chi định giá là 13.200.000 đồng; tiền chi phí đo đạc là 4.000.000 đồng; tiền phí để

làm nhanh sang tên hai sổ đỏ là 12.000.000 đồng; tiền phí công chứng khi làm hợp đồng thế chấp tại ngân hàng là 2.230.000 đồng. Tổng số tiền theo tính toán của anh Q là 694.051.600 đồng. Ngoài các khoản tiền như trên thì ông bà còn phải trả công cho người giới thiệu 30 triệu đồng và anh Q cầm 70 triệu. Số tiền ông bà mang về khoảng 500 triệu. Sau khi vay, hàng tháng, ông, bà chuyển khoản trả anh Q 13 triệu đồng để anh Q trả cho ngân hàng. Ông, bà đã thực hiện được 5 tháng với tổng số tiền 65 triệu đồng thì phát hiện ra anh Q rao bán mảnh đất của ông Nguyễn Văn H1 đã làm thủ tục sang tên cho anh Q trước đó. Ông, bà liên hệ với anh Q để làm rõ, ban đầu anh Q nói anh chỉ làm thế để tham khảo giá đất, sau đó thì anh Q tránh không gặp. Ông bà lo lắng anh Q không thực hiện đúng thỏa thuận nên không tiếp tục trả tiền hàng tháng cho anh Q nữa và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và ông H1 với anh Q. Vụ việc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn H1 đã được Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết do lúc đó anh Q đang cư trú tại quận Ba Đình và đã giải quyết xong. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà B và anh Q liên quan đến thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup> tại Cụm 12, xã TL, huyện ĐP đã được Tòa án huyện HH, tỉnh Phú Thọ là nơi anh Q đăng ký hộ khẩu thường trú thụ lý giải quyết. Sau nhiều lần phải chuyển vụ án vì liên quan đến thẩm quyền giải quyết vụ việc thì vụ việc được chuyển đến Tòa án huyện ĐP để giải quyết.

Theo bản tự khai và lời trình bày của bị đơn là anh Lê Minh Q thì: Giữa anh và vợ chồng ông H, bà B không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì anh không có nhu cầu mua và vợ chồng ông H cũng không có nhu cầu bán. Thực chất hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng là để đảm bảo cho việc trả nợ của vợ chồng ông H với anh. Anh đã cho vợ chồng ông H vay số tiền 1,3 tỷ đồng theo giấy nhận nợ ngày 22/8/2018. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, anh đã làm thủ tục đăng ký sang tên anh. Tài sản nhận chuyển nhượng của bà B, ngày 18/10/2018, anh đã sử dụng để thế chấp vay khoản tiền 780 triệu đồng của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Do vợ chồng ông H chỉ trả lãi cho anh được đến tháng 02 năm 2019 thì không trả nữa nên anh không có tiền để trả cho Ngân hàng để lấy lại tài sản thế chấp. Nay anh yêu cầu vợ chồng ông H trả lại anh toàn bộ số tiền 1,3 tỷ đồng và lãi phát sinh. Anh đồng ý chuyển trả bà B thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup>.

Theo bản tự khai của đại diện Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì: Anh Lê Minh Q vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng tín dụng, số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018. Số tiền vay: 780.000.000 đồng. Thời hạn vay: 300 tháng, từ 19/10/2018 đến 18/10/2043; Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội. Lãi suất vay: 9.99%/năm, áp dụng tại thời điểm giải ngân. (Lãi suất này là lãi suất ưu đãi so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3.19%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín

dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.09%/năm. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.600.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Trả nợ lãi: Vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế phát sinh. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng 60m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 205683, số vào sổ cấp GCN: 02850 do UBND huyện ĐP cấp ngày 03/05/2006 cho bà Phạm Thị B. Ngày 28/08/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh huyện ĐP xác nhận chuyển nhượng cho anh Lê Minh Q theo hồ sơ số 02850.CN.003. Tài sản bảo đảm này đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 05458.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng thực ngày 16/10/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng VIB đã giải ngân cho anh Lê Minh Q tổng số tiền là: 780.000.000 (Bảy trăm tám mươi triệu đồng chẵn) theo Khế ước nhận nợ số 003CN211810.KUNN.2018 ngày 18/10/2018.

Kể từ ngày 25/03/2019, anh Lê Minh Q đã không thực hiện nghĩa vụ theo các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 29/9/2022, anh Lê Minh Q mới chỉ trả cho VIB được tổng số tiền 38.207.780 đồng (trong đó nợ gốc 10.400.000 đồng, nợ lãi là 27.807.780 đồng) và còn nợ VIB số tiền tổng cộng là: 1.222.291.424 đồng, cụ thể: nợ gốc 769.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn 221.758.426 đồng, nợ lãi quá hạn: 230.932.998 đồng.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc anh Lê Minh Q phải trả số tiền gốc và lãi như nêu trên tạm tính đến ngày 29/9/2022. Buộc anh Lê Minh Q tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Lê Minh Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, đề nghị Tòa án chấp nhận cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 60m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 205683, số vào sổ cấp GCN: 02850 do UBND huyện ĐP cấp ngày 03/05/2006 cho bà Phạm Thị B. Ngày 28/08/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện ĐP xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Minh Q theo hồ sơ số 02850.CN.003.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy HĐCNQSD đất số 06306.2018/HĐCN giữa nguyên đơn với bị đơn do Văn phòng công chứng ĐĐ lập ngày 23/8/2018 đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 (nay là

thửa đất số 49, tờ bản đồ 24) tại địa chỉ cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội, bị vô hiệu do giả tạo và giải quyết công nhận hợp đồng bị che giấu là Hợp đồng vay tài sản theo Giấy nhận nợ ngày 22/8/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn.

Trước khi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn nhiều lần để nguyên đơn trả lại bị đơn tiền và bị đơn trả tiền cho ngân hàng để nguyên đơn được nhận lại nhà, đất của gia đình mình theo thỏa thuận ban đầu của hai bên NH bị đơn tránh mặt nên hai bên không giải quyết với nhau được dẫn đến khoản tiền nợ lãi tại ngân hàng ngày càng nhiều. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ngân hàng cũng như của nguyên đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án và ngân hàng chấp nhận để cho nguyên đơn dùng số tiền mà đáng lẽ ra nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn để thực hiện nghĩa vụ trả số tiền bị đơn đã ký vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam vì thực chất nguyên đơn đã sử dụng số tiền trên, bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 cho đến khi trả hết khoản nợ. Nguyên đơn cam kết nếu không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng, nguyên đơn sẽ đồng ý cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ. Đồng thời nguyên đơn đề nghị, khi nguyên đơn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng trả lại nguyên đơn giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam trình bày: Từ ngày 25/3/2019, anh Lê Minh Q đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, VIB vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc anh Q phải trả khoản nợ như đã nêu trên và yêu cầu Tòa án chấp nhận cho VIB được quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ 24) tại địa chỉ cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội, để thu hồi khoản nợ. VIB hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đối tượng là tài sản bảo đảm đã được xác lập trên cơ sở một giao dịch giả tạo. Quá trình Ngân hàng có yêu cầu độc lập tại Tòa án, anh Q đã nhiều lần hẹn làm việc với Ngân hàng để giải quyết khoản nợ trên NH cho đến nay vẫn không thực hiện. Nếu ông H và bà B muốn thực hiện phần nghĩa vụ của anh Q, trả nợ cho VIB theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 thì VIB không có ý kiến gì bởi lẽ VIB không có quy định kiểm soát ai là người trả nợ. Tuy nhiên, đối với việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi nghĩa vụ trả nợ đã được thực hiện đầy đủ, VIB sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết nội dung này theo quy định của pháp luật. VIB sẽ chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo phán quyết của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ĐĐ

chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06306.2018/HĐCN giữa nguyên đơn với bị đơn do Văn phòng công chứng DD lập ngày 23/8/2018 đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ 24) tại địa chỉ cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội, bị vô hiệu do giả tạo. Công nhận Hợp đồng vay theo Giấy nhận nợ ngày 22/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn, bị đơn có các quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Giấy nhận nợ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, buộc anh Lê Minh Q có nghĩa vụ trả Ngân hàng số tiền 1.222.291.424 đồng, gồm: nợ gốc 769.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn 221.758.426 đồng, nợ lãi quá hạn: 230.932.998 đồng tạm tính đến ngày 29/9/2022. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Chấp nhận cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi khoản nợ nếu ông H và bà B không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và anh Lê Minh Q đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ 18 (theo bản đồ chính quy đổi là thửa số 49, tờ bản đồ số 24) tại địa chỉ xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là VIB có yêu cầu độc lập đối với bị đơn về Hợp đồng tín dụng và tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 nói trên. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐP theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B có đơn khởi kiện đối với anh Lê Minh Q nên ông H, bà B là nguyên đơn, anh Q là bị đơn. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến Hợp đồng tín dụng giữa VIB với bị đơn và VIB có yêu cầu độc lập đối với bị đơn nên VIB là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Văn phòng công chứng DD đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và anh Q; anh Nguyễn Thành H là người đang sống trên thửa đất có tranh chấp nên xác

định Văn phòng công chứng DĐ và anh Nguyễn Thành H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án;

[1.3] Về luật áp dụng: Trên cơ sở các yêu cầu của các đương sự, thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý, Tòa án áp dụng pháp luật nội dung đang có hiệu lực tại thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý và các quy định pháp luật nội dung có liên quan để làm căn cứ giải quyết yêu cầu của các đương sự.

[1.4] Bị đơn là anh Lê Minh Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng DĐ được triệu tập hợp lệ nhiều lần nH vắng mặt không có lý do; anh Nguyễn Thành H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vụ án theo đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B với anh Lê Minh Q đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24) do Văn phòng công chứng DĐ lập ngày 23/8/2018.

[2.1.1] Theo nguyên đơn thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24) do Văn phòng công chứng DĐ lập ngày 23/8/2018 giữa bà Phạm Thị B và anh Lê Minh Q là Hợp đồng giả tạo. Thực chất thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn là bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền 1,3 tỷ đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18 mang tên bà B. Hai bên thỏa thuận, anh Q có quyền dùng tài sản này để thế chấp tại ngân hàng và ông H, bà B sẽ cùng phối hợp với anh Q để anh Q thực hiện các thủ tục đúng theo quy định pháp luật khi thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn thừa nhận đã cho nguyên đơn vay số tiền 1,3 tỷ đồng và nguyên đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn sau đó bị đơn đã dùng tài sản này để thế chấp vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền 780.000.000 đồng. Phù hợp với Giấy nhận nợ ngày 22/8/2018 do hai bên giao nộp; phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 và Hợp đồng thế chấp tài ngày 16/10/2018 giữa VIB và anh Lê Minh Q do Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam cung cấp. Phù hợp với thực tế là từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, thửa đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 06306.2018/HĐCN; quyền số: 03 TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Phạm Thị B với anh Lê Minh Q do Văn phòng công chứng DĐ lập ngày 23/8/2018 đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup> tại cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội được xác lập không phản ánh đúng ý chí đích thực của hai bên tham gia giao dịch. Ý chí đích thực của các bên thể hiện tại Giấy nhận nợ có nội dung là giao dịch vay tài sản (tiền).

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.1.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên giả tạo do sự thỏa thuận riêng của các bên, Văn phòng công chứng ĐĐ công chứng Hợp đồng nH không biết nên không có lỗi.

[2.1.3] Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự thì giao dịch giả tạo vô hiệu còn giao dịch dân sự bị che dấu có hiệu lực. Khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện việc giao nhà và trả tiền nH nguyên đơn đã thực hiện việc sang tên chủ sử dụng cho bị đơn. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2.1.4] Các bên đã thực hiện với nhau giao dịch đích thực bị che dấu là giao dịch vay tài sản. Hợp đồng bị che dấu có hiệu lực pháp luật nên nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn theo thỏa thuận tại Giấy nhận nợ.

Về tiền nợ gốc: Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và nội dung Giấy nhận nợ ngày 22/8/2018, xác định số tiền nợ gốc là 1,3 tỷ đồng. Thời hạn vay tính từ “ngày bên vay nhận hết tiền”, thể hiện tại giấy nhận nợ là ngày 18/9/2018.

Về tiền lãi: Các bên thỏa thuận lãi suất 03 tháng đầu là 12%/năm và lãi suất các tháng tiếp theo tính theo lãi suất tiền vay ngân hàng. Mặc dù các bên không chỉ rõ lãi suất tiền vay của ngân hàng cụ thể nào nH căn cứ vào mục đích của các bên khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo và giao dịch vay tiền theo Giấy nhận nợ cũng như quá trình các bên đã thực hiện thỏa thuận trên thực tế anh Lê Minh Q đã vay của VIB và thế chấp quyền sử dụng đất của bà B có thể xác định được lãi suất tiền vay ngân hàng mà các bên xác định là lãi suất của VIB áp dụng đối với khoản vay của bị đơn với VIB tại Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018. Căn cứ các quyết định áp dụng lãi suất từ năm 2018 đến thời điểm xét xử và bảng kê tính lãi do VIB cung cấp thì mức lãi suất VIB áp dụng cho khoản vay từ 19/12/2018 đến 18/10/2019 là 9,99%/năm, lãi suất từ 18/10/2019 đến thời điểm xét xử được điều chỉnh áp dụng là 12,89%/năm. Như vậy, các thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Số tiền lãi nguyên đơn phải trả bị đơn được tính cụ thể như sau: Lãi suất 3 tháng đầu kể từ khi nhận đủ tiền (từ ngày 18/9/2018 đến ngày 18/12/2018) = 1,3 tỷ x 12%/năm x 3 tháng = 39.000.000 đồng.

Theo lời khai của nguyên đơn thì sau khi nhận tiền vay, nguyên đơn đã trả bị đơn được 5 tháng tiền lãi, mỗi tháng 13.000.000 đồng, tổng là 65.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản đến số tài khoản 22210001198172 của bị đơn tại BIDV. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với sao kê chuyển khoản do nguyên đơn cung cấp và lời thừa nhận của bị đơn đã khai là: “do sau khi thực hiện thỏa thuận nguyên đơn chỉ trả lãi cho bị đơn được đến tháng 2 năm 2019 thì vi phạm thỏa thuận nên bị đơn không có tiền trả



ngân hàng”. Như vậy, xác định nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền lãi của 3 tháng này.

Tiền lãi từ 19/12/2018 - 18/01/2019 = 1,3 tỷ x 9,99%/năm x 1 tháng = 10.822.500 đồng. Nguyên đơn đã trả 13.000.000 đồng một tháng, còn dư 2.177.500 đồng sẽ được trừ vào tiền gốc. Số tiền gốc còn lại tính đến ngày 19/01/2019 là 1.297.822.500 đồng.

Số tiền lãi từ 19/01/2019 đến 18/02/2019 là: 1.297.822.500 đồng x 9,99%/năm x 1 tháng = 10.804.327 đồng. Nguyên đơn đã trả 13.000.000 đồng, còn dư 2.195.673 đồng sẽ được trừ vào tiền gốc. Số tiền gốc còn lại tính đến ngày 19/02/2019 là 1.295.626.827 đồng.

Tiền lãi từ 19/02/2019 đến 18/10/2019 là: 1.295.626.827 đồng x 9,99%/năm x 8 tháng = 86.288.746 đồng.

Tiền lãi từ 19/10/2019 đến thời điểm xét xử (29/9/2022) là: = 1.295.626.827 đồng x 12,89%/năm x 2 năm 11 tháng 10 ngày = 491.677.218 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi nguyên đơn phải trả bị đơn là: 1.295.626.827 đồng + 86.288.746 đồng + 491.677.218 đồng = 1.873.592.790 đồng.

Đối với số tiền 571.000.000 đồng, ông H, bà B khai là tiền anh Q cho vay đợt 1 để trả ngân hàng, sau khi ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Q xong, anh Q đã trừ vào tổng số tiền vay cùng với các khoản tiền phí khác, ngoài ra anh Q còn cầm của ông bà 70 triệu đồng. Thực tế ông, bà chỉ được cầm về khoảng 500 triệu đồng. Ngoài lời khai trên, ông, bà cũng chỉ nộp cho Tòa án một bản phô tô các khoản chi phí trên nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

[2.2.1] Xét yêu cầu anh Lê Minh Q trả số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018

Căn cứ các tài liệu do VIB cung cấp và lời khai của anh Lê Minh Q, xác định Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 ký kết giữa VIB với anh Lê Minh Q được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự. Khi thực hiện ký kết hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tự nguyện giao kết, hiểu rõ hậu quả pháp lý cũng như các quyền và nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Thực hiện các nội dung của Hợp đồng tín dụng, VIB đã giải ngân cho anh Q số tiền 780.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 003CN211810.KUNN.2018 ngày 18/10/2018

Từ khi giải ngân, đến ngày 25/3/2019 anh Lê Minh Q mới thực hiện được nghĩa vụ trả VIB 38.207.780 đồng, trong đó nợ gốc 10.400.000 đồng, nợ lãi là 27.807.780 đồng. Do đó, số nợ gốc còn phải trả là 769.600.000 đồng.

Về lãi suất: Theo bảng kê tính lãi của khoản vay do VIB cung cấp thì số tiền lãi tính đến ngày 29/9/2022 gồm: Nợ lãi trong hạn là 221.758.426 đồng, nợ lãi quá hạn là:

230.932.998 đồng. Số tiền lãi và cách tính lãi tại bảng kê phù hợp với thỏa thuận về lãi suất trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với các quyết định áp dụng, điều chỉnh lãi suất do VIB cung cấp từ năm 2018 đến nay.

Vì vậy, yêu cầu của VIB buộc anh Lê Minh Q phải trả tổng số tiền: 1.222.291.424 đồng trong đó nợ gốc là 769.600.000 đồng, nợ lãi (trong hạn và quá hạn) tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 452.691.424 đồng là có căn cứ và được chấp nhận.

[2.2.2] Xét yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 (cũng chính là thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18) là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 được xác lập trên cơ sở Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 05458.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng thực ngày 16/10/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP theo quy định của pháp luật. Khi ký Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký tên chủ sử dụng hợp pháp là anh Q. Do đó, VIB không thể biết tài sản đứng tên anh Q được xác lập từ giao dịch giả tạo giữa anh Q và ông H, bà B. Quá trình VIB thẩm định tài sản trước khi thế chấp, do anh Q, ông H, bà B đã cùng thống nhất với nhau để việc thế chấp được thuận lợi nên VIB cũng sẽ không có điều kiện để biết tài sản do ông H, bà B đang quản lý sử dụng không phải là tài sản hợp pháp của anh Q. Cho nên, VIB là bên thứ ba ngay tình khi xác lập giao dịch thế chấp tài sản với anh Q. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì giao dịch thế chấp giữa VIB và anh Lê Minh Q có hiệu lực pháp luật.

Thực tế, khi ông H và bà B thỏa thuận xác lập giao dịch giả tạo với anh Q để nhằm mục đích cho anh Q dùng tài sản của mình thế chấp bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng về bản chất là ông H, bà B đã đồng ý dùng tài sản của mình để thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay mà anh Q xác lập với ngân hàng nếu anh Q không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Trong khi đó, trên thực tế ông H và bà B đã sử dụng chính số tiền mà anh Q đã vay của VIB.

Vì vậy, yêu cầu của VIB về việc được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 nói trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Lê Minh Q là có căn cứ, được chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B tự nguyện đề nghị được sử dụng số tiền ông bà lẽ ra phải trả lại cho anh Q để thay anh Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB theo Hợp đồng tín dụng.

Như đã phân tích ở trên, có thể thấy được, trong các giao dịch giữa anh Q với VIB và ông H, bà B liên quan đến Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp thì số tiền anh Q vay của VIB thực chất là ông H, bà B có nhu cầu vay và cũng chính là người sử dụng số tiền vay. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của

ông H, bà B. Hàng tháng ông H bà B thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho anh Q để anh Q trả lãi cho Ngân hàng. Khi ông H và bà B dừng việc trả lãi cho anh Q thì anh Q cũng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Bản thân anh Q cũng thừa nhận “do sau khi thực hiện thỏa thuận nguyên đơn chỉ trả lãi cho bị đơn được đến tháng 2 năm 2019 thì vi phạm thỏa thuận nên bị đơn không có tiền trả ngân hàng”. Như vậy, để vừa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là VIB vừa giải quyết triệt để hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, thay vì buộc ông H, bà B phải trả cho anh Q số tiền theo Giấy nhận nợ, buộc anh Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB và anh Q được giải chấp để trả lại tài sản cho ông H, bà B, tránh không để xảy ra trường hợp anh Lê Minh Q sau khi được ông H và bà B thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam dẫn đến cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản của ông H, bà B để thanh toán khoản nợ của anh Q với Ngân hàng, khi đó quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà B sẽ không được đảm bảo. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của ông H và bà B là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật về thế nghĩa vụ và bù trừ nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử chấp nhận và quyết định ông H và bà B thay anh Q trả cho VIB khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số tiền 1.222.991.424 đồng (gồm nợ gốc: 769.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 452.691.424 đồng) và lãi phát sinh cho đến thời điểm tất toán khoản nợ. Phạm vi thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà B đối với VIB được thực hiện không vượt quá số tiền 1.873.592.790 đồng. Sau khi ông H, bà B thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho VIB theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018, số tiền còn lại (nếu có) trong tổng số tiền 1.873.592.790 đồng, ông H, bà B phải hoàn trả cho anh Q.

Trường hợp ông H, bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB theo quyết định của Tòa án thì VIB có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 tại cụm 12, xã TL, huyện ĐP như đã nêu trên.

Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 thì anh Lê Minh Q phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho VIB.

[3] Về án phí: Ông H và bà B phải chịu số tiền án phí là 36.000.000 đồng +  $(1.873.592.790 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\% = 68.207.783 \text{ đồng}$ .

Ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà B phải chịu án phí sơ thẩm là 34.103.891 đồng. Bà B có đơn xin miễn án phí có xác nhận của UBND xã TL gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn nên giảm cho bà B không phải chịu 50% số tiền án phí, bà B còn phải nộp 17.051.945 đồng.

Anh Lê Minh Q phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận. Anh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của VIB là:

$36.000.000 \text{ đồng} + (1.222.991.424 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\% = 48.689.742 \text{ đồng}.$   
Tổng số án phí dân sự sơ thẩm anh Lê Minh Q phải chịu là 48.989.742 đồng.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 113, 118, 124, 131, 133, 463, 466, 468, 370, 371, 378, 299, 301, 302, 317, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 40, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng 2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2016/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 06306.2018/HĐCN; quyền số : 03 TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Phạm Thị B với anh Lê Minh Q do Văn phòng công chứng DD lập ngày 23/8/2018 đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup> tại cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24).

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 06306.2018/HĐCN; quyền số: 03 TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Phạm Thị B với anh Lê Minh Q do Văn phòng công chứng DD, địa chỉ: Số 101 phố Ngụy Như Kon Tum, phường NhC, quận TX, thành phố Hà Nội, lập ngày 23/8/2018 đối với thửa đất số 166B, tờ bản đồ số 18, diện tích 60m<sup>2</sup> tại cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24), bị vô hiệu do giả tạo.

1.2. Công nhận ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: Cụm 12, xã TL, huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

2. Công nhận Hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Phạm Thị B với anh Lê Minh Q theo nội dung Giấy nhận nợ lập ngày 22/8/2018 có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B nợ anh Lê Minh Q số tiền 1.873.592.790 đồng (Một tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) về việc yêu cầu anh Lê Minh Q phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 và Khế ước nhận nợ số 003CN211810.KUNN.2018 ngày 18/10/2018.

3.1. Buộc anh Lê Minh Q có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền 1.222.991.424 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm hai mươi tư đồng) trong đó nợ gốc: 769.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 452.691.424 đồng.

3.2. Anh Lê Minh Q còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 và Khế ước nhận nợ số 003CN211810.KUNN.2018 ngày 18/10/2018 kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi tất toán khoản nợ. *(Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).*

4. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B về việc thế nghĩa vụ cho anh Lê Minh Q trả khoản nợ số tiền 1.222.991.424 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm hai mươi tư đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018, kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, cụ thể như sau:

4.1. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B không phải trả toàn bộ số tiền 1.873.592.790 đồng (Một tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi đồng) cho anh Lê Minh Q.

4.2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền 1.222.991.424 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm hai mươi tư đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018, kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.3. Đối trừ số tiền nợ của ông H, bà B và anh Q với số tiền ông H, bà B phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tính đến ngày tất toán khoản nợ, nếu còn thừa thì ông H, bà B phải trả lại cho anh Q.

Kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Anh Lê Minh Q có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền được ông H, bà B trả lại (nếu có) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi khoản nợ. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Cụm 12, xã

TL, huyện ĐP, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 24 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 05458.18, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng thực ngày 16/10/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP. Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý.

Khi ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B đã tắt toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 003CN211810.HĐTD.2018 ngày 18/10/2018 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam phải hoàn tất thủ tục trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm nói trên.

Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất được công nhận theo quy định pháp luật.

Khi có yêu cầu, người đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 205683, sổ vào sổ cấp GCN: 02850 do UBND huyện ĐP cấp ngày 03/05/2006, có nghĩa vụ giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020) của Chính phủ về hướng dẫn Luật thi hành án dân sự.

6. Án phí: Miễn cho ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002013 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HH, tỉnh Phú Thọ.

Bà Phạm Thị B phải chịu 17.051.945 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Minh Q phải chịu 48.989.742 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền 22.900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002721 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hà Nội
- VKSND huyện ĐP;
- CCTHADS huyện ĐP;
- CCTHADS huyện HH, tỉnh Phú Thọ.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Hà**





