

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 23/2017/DSST

Ngày: 06/11/2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đặng Mai Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phương

2. Ông Nguyễn Đình Đạt

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thu Hà - Cán bộ Toà án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77 /2017/TLST – DSST ngày 13 tháng 6 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH M (Viết tắt là VAMC)

Địa chỉ: Số 22, phố V, phường L, quận H, TP. Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang C1

(Theo văn bản ủy quyền số 07/QĐ- CT ngày 19/12/2016 của Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty quản lý tài sản)

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Ngân hàng TMCP V (V Bank) (theo hợp đồng ủy quyền số

2595/2016/UQ.VAMC2 – VP bank ngày 28/07/2016 giữa Công ty M và V Bank)

Địa chỉ: Số 89, phố L, phường L, quận H, TP. Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A (theo văn bản ủy quyền số 04/2017/UQ – HDDQT ngày 18/01/2017 của ông Ngô Chí D1 – người đại diện theo pháp luật của V Bank)

Ông Phạm Tuấn A ủy quyền lại cho các ông, bà: Bùi Tiến D2, Mai Ngọc T1,

Nguyễn Mạnh C2 theo văn bản ủy quyền số 261/2017/UWQ – VPB ngày

06/2/2017

(Anh Bùi Tiến D2 có mặt)

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 887 (nay là 863) phố N, phường Đ, quận L, TP Hà Nội (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vương Thị Hồng M, sinh năm
2. Anh Nguyễn Vương T2, sinh năm 1973
3. Chị Vũ Hoàng Mai L1, sinh năm 1991
4. Chị Vũ Hoàng Phương L2, sinh năm 1991
5. Cháu Trần Đăng N, sinh năm 2004
6. Cháu Nguyễn Tường L3, sinh năm 2009

Chị Nguyễn Thị Mai H là đại diện theo pháp luật của cháu N và cháu Tường L3 (Bà M, anh T2, chị Mai L1, chị Phương L2 có đơn xin xét xử vắng mặt, chị H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP V (Viết tắt là V Bank) và chị Nguyễn Thị Mai H đã ký Hợp đồng tín dụng số LD 1250740 ngày 12/5/2014 cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.770.000.000 đồng; thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua nhà đối với thửa đất số 244 (1) tờ bản đồ số 308 -9 tại số 887 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội, lãi suất vay: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 12,6%/năm. Mức lãi suất sẽ được thay đổi theo phương thức quy định tại khoản 2 điều 7 của Hợp đồng tín dụng.

Ngày 12/5/2014, Ngân hàng V Bank đã làm thủ tục giải ngân cho chị H số tiền 1.770.000.000đ theo khế ước số 1250740 ngày 12/5/2014.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của chị Nguyễn Thị Mai H: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 244 (2), tờ bản đồ số 308-9, địa chỉ Số 887 (nay là 863) phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội, diện tích 86,9m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 74,9 m² và sử dụng chung là 12m² đã được UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sở sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 768783, Số vào sổ cấp GCN:2122/QĐ-UB-1391 ngày 12/04/2013 mang tên chị Nguyễn Thị Mai H và tài sản gắn liền với đất là nhà 06 tầng, diện tích xây dựng là 450 m² chưa được cấp quyền sở hữu nhà theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1229/2011 ngày 29/09/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng K. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Quá trình trả nợ và các vi phạm của chị Nguyễn Thị Mai H: Chị Nguyễn Thị Mai H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V Bank kể từ ngày 25/3/2015 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Mặc dù V Bank

đã nhiều lần tạo điều kiện để chị H thực hiện đúng hợp đồng nhưng tới thời điểm hiện tại chị H vẫn chưa thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 15/06/2017 chị Nguyễn Thị Mai H đã thanh toán được cho Công ty TNHH M số tiền là: **312.908.163 đồng** (Trong đó, Góc: 88.470.000 đồng, Lãi: 224.438.163 đồng)

Ngày 27/07/2016, V Bank đã bán khoản nợ của chị Nguyễn Thị Mai H cho Công ty TNHH M (Viết tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 2510/2016/MBN.VAMC2-VBANK. Theo Hợp đồng mua bán nợ này, V Bank đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VAMC. Ngày 27/07/2016, VAMC và VBank đã ký Hợp đồng ủy quyền số 2511/2016/UQ.VAMC2-VBANK. Theo đó, VBank có quyền thay mặt VAMC khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp, bao gồm cả quyền ký, nộp, bổ sung, rút đơn khởi kiện và các tài liệu liên quan.

Nay VAMC khởi kiện chị Nguyễn Thị Mai H tại Tòa án nhân dân quận Long Biên với nội dung như sau:

1. Yêu cầu chị H thanh toán khoản tiền này là: **2.565.241.021 đồng** (Trong đó, Nợ gốc: 1.681.530.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 20.193.308 đồng, Nợ lãi quá hạn: 679.332.322 đồng, Nợ lãi phạt: 184.185.391 đồng). (tạm tính đến ngày 15/06/2017)
2. Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi, phạt chậm trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến ngày chị Nguyễn Thị Mai H thực tế thanh toán hết nợ cho VAMC.
3. Yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án VAMC có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản của chị Nguyễn Thị Mai H để thu hồi nợ cho VAMC, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 244 (2), tờ bản đồ số 308-9, địa chỉ Số 887 (nay là 863) phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 768783, Số vào sổ cấp GCN:2122/QĐ-UB-1391 do UBND quận L, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Mai H và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà 06 tầng do chị H xây năm 2011, diện tích xây dựng là 450 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

- Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Mai H trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ.

*** Bị đơn chị Nguyễn Thị Mai H trình bày:**

Chị đã ký hợp đồng tín dụng số: 1250740 ngày 12/05/2014 và các Khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng để vay của VBank số tiền là 1.770.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi triệu). Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 12/05/2014, mục đích vay: Vay tiền mua nhà tại số 887 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 419303 đứng tên bà Vương Thị Hồng M và ông Nguyễn

Quốc H. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,6%/năm, mức lãi suất sẽ được thay đổi 3 tháng 1 lần = Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của VBank công (+) biên độ 4,4%/năm. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn Nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả, bắt đầu tính từ thời điểm quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay của mình, chị đã thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 244(2), tờ bản đồ số 308-9, địa chỉ Số 887 (nay là 863) N phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số BN 768783, Sổ vào sổ cấp GCN:2122/QĐ-UB-1391 do UBND quận L, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2013 và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà 06 tầng do chị xây năm 2011, diện tích xây dựng là 450 m².

Chị và Ngân hàng đã ký theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1105/2014; Quyết số: 02-2014 ký tại văn phòng công chứng Kinh Đô ngày 09/05/2014 và tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Chị không có ý kiến yêu cầu và thắc mắc gì đối với hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng này.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị đã không thanh toán theo quy định của Hợp đồng và kế hoạch nhận nợ cho Ngân hàng từ ngày 25/3/2015. Việc Ngân hàng VBank bán khoản nợ của chị cho VAMC, chị cũng đã được biết và không có ý kiến gì về việc này. Tính đến ngày 15/06/2017 chị đã thanh toán được cho VAMC số tiền là **312.908.163 đồng**.

Nay Ngân hàng khởi kiện, chị không có thắc mắc hay ý kiến gì đối với toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng. Chị đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo như Ngân hàng khởi kiện, nhưng chỉ xin Ngân hàng gia hạn cho chị thêm thời gian để trả nợ do hiện nay việc kinh doanh của chị gặp khó khăn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Vương Thị Hồng M trình bày: Nguồn gốc 160m² đất tại địa chỉ số 863 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội là của vợ chồng bà. Khoảng năm 2009, 2010, vợ chồng bà chia cho ba con: Nguyễn Quốc H2 được 47m² đất phía giáp với đường tiếp theo là đến Nguyễn Vương T2 là 37m² cuối cùng là Nguyễn Thị Mai H là 37 m². Việc cho này có biên bản hợp gia đình. Anh H2 được phần nhiều là do vợ chồng ông bà ở cùng anh H2. Khi chị H làm thủ tục sang tên, vợ chồng bà có ký văn bản hợp đồng tặng cho tại văn phòng công chứng để chị H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Đến năm 2014, sau khi chị H làm thủ tục vay vốn Ngân hàng thì bà mới biết chị H làm thủ tục sổ đỏ cả phần đất của em trai là T2. Đến nay, bà và anh T2 không thắc mắc hay tranh chấp gì với chị H và gia đình bà cũng chưa bao giờ gửi đơn khiếu nại đến cơ quan nào về việc này. Sau khi ông bà cho đất, chị H đã xây nhà trên toàn bộ diện tích được cấp giấy chứng nhận. Việc H

xây nhà, bà và anh T2 đều biết và không có ý kiến gì. Tiền xây nhà là của H. Nay bà không có tranh chấp và yêu cầu gì liên quan đến tài sản nhà đất mà chị H thế chấp cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện chị H, bà đề nghị Ngân hàng giãn nợ để cho chị H thu xếp tiền trả dần. Bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử.

Anh Nguyễn Vương T2 trình bày: Anh là em trai của chị Nguyễn Thị Mai H. Nay anh được biết chị H vay tiền Ngân hàng và thế chấp nhà đất tại địa chỉ số 863 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của chị H tại Ngân hàng. Anh hoàn toàn nhất trí với phương án trả nợ của chị H. Anh không có tranh chấp, khiếu nại, yêu cầu gì liên quan đến nhà đất mà chị H thế chấp cho Ngân hàng trong vụ án tòa án đang giải quyết. Nếu sau này, giữa anh và chị H xảy ra tranh chấp anh sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Anh không xuất trình tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử

Chị Vũ Hoàng Phương L2 và chị Vũ Hoàng Mai L1 trình bày: các chị là con đẻ của chị Nguyễn Thị Mai H. Toàn bộ tài sản nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng là của mẹ các chị. Các chị không có yêu cầu và ý kiến gì về quyền lợi của mình và nhất trí với lời trình bày của chị H tại Tòa. Chị Mai L1 và chị Phương L2 đều xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và chị H đã có thỏa thuận về lộ trình trả nợ, tuy nhiên cả Ngân hàng và chị H sau khi lập biên bản hòa giải thành đều xin thay đổi nội dung thỏa thuận.

Tại phiên tòa hôm nay: Ngân hàng trình bày yêu cầu buộc chị H phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 06/11/2017 là 2.514.165.914 đồng trong đó nợ gốc là 1.681.530.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.608.572 đồng, nợ lãi quá hạn là 812.027.342 đồng và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện do Ngân hàng không yêu cầu số tiền lãi phạt tạm tính đến ngày 06/11/2017 là: 229.599.792 đồng đối với chị H. Đối với các yêu cầu khác Ngân hàng vẫn xin giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Chị H tại phiên tòa vẫn giữ nguyên lời trình bày tại Tòa và không bỏ sung gì.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Long Biên đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định.

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị Nguyễn Thị Mai H phải có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 06/11/2017 là 2.514.165.914 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo nếu chị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần lãi phạt của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên toà, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

Về thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập với nhau thông qua hợp đồng tín dụng. Phía bị đơn vay tiền để phục vụ vào mục đích mua nhà. Hiện nay, bị đơn đang cư trú tại địa chỉ số 863 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội nên việc TAND quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 40 BLTTDS.

Về những người tham gia tố tụng: Bà Vương Thị Hồng M, anh Nguyễn Vương T2, chị Vũ Thị Phương L2, chị Vũ Thị Mai L2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy đủ điều kiện xét xử vắng mặt đối với những người trên theo quy định tại điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

1. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hợp đồng tín dụng: Ngày 12/5/2014, V Bank ký Hợp đồng tín dụng số LD 1250740 với chị Nguyễn Thị Mai H. Hợp đồng có nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.770.000.000 đồng; thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua nhà đối với thửa đất số 244 (1) tờ bản đồ số 308 -9 tại số 887 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội, lãi suất vay: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 12,6%/năm. Mức lãi suất sẽ được thay đổi theo phương thức quy định tại khoản 2 điều 7 của Hợp đồng tín dụng.

Ngày 12/5/2014, Ngân hàng V Bank đã làm thủ tục giải ngân cho chị H số tiền 1.770.000.000đ theo khế ước số ngày 12/5/2014.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 25/3/2015 chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do vậy ngày 17/3/2017, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc theo khế ước nhận nợ đã ký trước hạn là phù hợp với điểm g khoản 1 điều 6 của hợp đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu chị H phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06/11/2017 là **2.514.165.914** đồng (*Bằng chữ: hai tỷ năm trăm mười bốn triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm mười bốn đồng*) trong đó nợ gốc là 1.681.530.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.608.572 đồng, nợ lãi quá hạn là 812.027.342 đồng.

Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh, cả hai bên hoàn toàn không có tranh chấp gì khác về vấn đề này. Các bên đều thừa nhận thỏa thuận vay nợ trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Nên xét thấy hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có hiệu lực thi hành đối với các bên. Nguyên đơn tại phiên tòa xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần tiền phạt lãi đối với bị đơn. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần buộc chị H có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về phần lãi phạt do Ngân hàng tự nguyện rút là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp bị đơn không thanh toán nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 09/5/2014, chị H đã ký Hợp đồng thế chấp số 1105.2014/HĐTC – TCB tại Văn phòng công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội, theo đó chị H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số: 244 (2), tờ bản đồ số: 308-9 có diện tích 86,9 m² trong đó sử dụng riêng là 74,9m², sử dụng chung là 12m² tại địa chỉ: Số 887 (nay là 863) phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 768783; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: 2122/QĐ – UB- 1391 ngày 12/4/2013, mang tên chủ sử dụng là chị Nguyễn Thị Mai H. Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh quận Long Biên).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Long Biên ngày 07/7/2017 thể hiện trên diện tích đất chị H đang sử dụng là 83,1m² trong đó sử dụng riêng là 70,1m², sử dụng chung là 13 m² thuộc thửa số 244 (2) tờ bản đồ số 308 -9. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà UBND quận L đã cấp cho bà H thì diện tích sử dụng hiện nay bị giảm đi là 3,8m². Qua xác minh thu thập chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất trên không có sự chuyển dịch, chuyển nhượng. Việc chênh lệch diện tích đất thực tế so với diện tích đất trong giấy chứng nhận là do sai số khi đo vẽ cấp giấy chứng nhận. Phía nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa cũng nhất trí thống nhất tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của chị H tại V Bank như hiện trạng đang sử dụng và các bên không có ý kiến gì.

Trên diện tích đất này, chị H đã xây nhà 6 tầng, diện tích xây dựng là 62,3m², diện tích sàn là 397,8m² vào năm 2011. Đến nay, chị H chưa kê khai làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sở hữu nhà ở do đó trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên chị H tại thời điểm thế chấp cho V Bank chưa thể hiện công trình kiến trúc là nhà 06 tầng này.

Xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Kinh đô, thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tài sản thế chấp theo điều 1 của Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc phần sử dụng riêng của chị H đối với thửa đất số 244 (2), tờ bản đồ số 308 -9 tại địa chỉ số 887 phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 768783 do UBND quận L cấp ngày 12/4/2013. Hiện trạng sử dụng hiện nay có nhà 06 tầng được xây trên diện tích đất này, thời điểm thế chấp chị H chưa làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đó tại điều 1 của Hợp đồng thế chấp chưa thể hiện công trình kiến trúc xây trên đất. Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận nhà 06 tầng này là nhà của chị H và được xây do tiền của chị H và không có tranh chấp gì. Theo điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định “*Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp nếu tại điều 1 Hợp đồng này đề thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ tại điều 2 Hợp đồng này*”. Tại báo cáo định giá tài sản đảm bảo khi thế chấp cho V Bank đã thể hiện tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông 6 tầng. Đến nay, Ngân hàng và chị H không có tranh chấp về tài sản thế chấp, chị H cũng nhất trí các công trình kiến trúc gắn liền trên đất đều thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Do vậy, tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của chị H tại Ngân hàng là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà 6 tầng, diện tích sàn là 397,8m². Toàn bộ tài sản thế chấp đều thuộc quyền sở hữu sử dụng của chị H. Đến nay, các bên liên quan không có khiếu kiện, khiếu nại gì đối với việc thế chấp và cũng không có khiếu kiện tranh chấp của bất kỳ ai khác về tài sản thế chấp. Do vậy, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng trong trường hợp chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

*** Về án phí:** Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền đã nộp tạm ứng. Đối với tiền án phí trên số tiền lãi phạt yêu cầu bị đơn trả, nguyên đơn không phải chịu do đã rút yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 302, Điều 305, Điều 318, Điều 319, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005
- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010
- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 144, Điều 266, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH M (VAMC) đối với bà Nguyễn Thị Mai H về yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số LD 1250740 ngày 12/5/2014.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Mai H phải có nghĩa vụ trả cho VAMC toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06/11/2017 là **2.514.165.914** đồng (*Bằng chữ: hai tỷ năm trăm mười bốn triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm mười bốn đồng*) trong đó nợ gốc là 1.681.530.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.608.572 đồng, nợ lãi quá hạn là 812.027.342 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/11/2017) chị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng V Bank theo từng thời kỳ nhưng không trái quy định của pháp luật, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Nguyễn Thị Mai H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì VAMC có toàn quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 244(2), tờ bản đồ số 308-9, địa chỉ Số 887 (nay là 863) phố N, phường Đ, quận L, TP. Hà Nội, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Nguyễn Thị Mai H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số BN 768783, Số vào sổ cấp GCN:2122/QĐ-UB-1391 do UBND quận L, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2013 mang tên chị Nguyễn Thị Mai H và toàn bộ các công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Nguyễn Thị Mai H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho VAMC.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của VAMC do VAMC rút yêu cầu số tiền lãi phạt là: 229.599.792 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín triệu năm trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng*) đối với chị Nguyễn Thị Mai H.

6. Về án phí DSST: Chị Nguyễn Thị Mai H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.141.659 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi một triệu một trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm năm mươi chín đồng)

Hoàn trả cho VAMC số tiền 40.006.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án quận Long Biên theo biên lai 5513 ngày 13/9/2017

Trường hợp 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.

Án xử công khai sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hà Nội
- VKSND q. Long Biên
- Chi cục THADS q. Long Biên
- Các đương sự
- Lưu HS
- Lưu VP.

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

Đã ký

Đặng Mai Hoa

