

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BẮC TỪ LIÊM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **36/2019/DS-ST**

Ngày 25-10-2019

V/v tranh chấp Hợp đồng tín  
dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Thu Phương;

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Tạ Quang Hiên;

Bà Lê Thị Huệ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Thúy- Thư ký Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa:** Bà Phong Thị Lan- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2019/QĐXX-ST ngày 20/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2019/QĐST-HPT ngày 09/10/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC)

Địa chỉ trụ sở: Số 22, phố Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đông- Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện ủy quyền: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu.

Đại diện theo pháp luật của bên được ủy quyền: Ông Phạm Huy Thông- Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của bên được ủy quyền: Ông Nguyễn Huy Hải. Có mặt.

**- Bị đơn:** 1- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1953. Vắng mặt.

2- Ông Vũ Ngọc T, sinh năm 1950. Vắng mặt.

Cùng ĐKKHKT: Khu A, tổ 10, Tập thể Xí nghiệp xây lắp hóa chất, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1966. Có đơn xin vắng mặt.

2- Anh Hoàng Văn Đ, sinh năm 1988. Có mặt.

Cùng ĐKHKTT: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Q, thành phố Hà Nội.

3- Chị Hoàng Thị H2, sinh năm 1993. Có đơn xin vắng mặt.

ĐKHKTT: Thôn 2, xã Phú Cát, huyện Q, thành phố Hà Nội.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2018, bản tự khai ngày 04/01/2019 và các biên bản hòa giải tại Tòa án, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 11/3/2011, Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Dầu khí) và bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T ký Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTGLG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012, theo đó Ngân hàng Dầu khí cho bà V, ông T vay số tiền 2.800.000.000 đồng, lãi suất cho vay: thả nổi, định kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần vào mùng 10 hàng tháng, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ của GPBank + biên độ theo quy định tại Biểu lãi suất cho vay của GPBank tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 21%/năm. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 11/3/2011 đến ngày 11/3/2012. Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 15/4/2011. Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất 1958,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P738415, số vào sổ cấp GCN: 0339QSDĐ do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2003 tại địa chỉ: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị V ngày 04/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quốc Oai, Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V, ông T đã trả được cho Ngân hàng Dầu khí số tiền 459.938.742 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 458.809.823 đồng, phạt chậm trả lãi 1.128.919 đồng.

Ngày 18/11/2014, Ngân hàng Dầu khí đã bán khoản nợ của bà V, ông T cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 5818/2014/MBN.VAMC2.GPBANK.

Nay Công ty VAMC yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 217.467.956 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.525.990.791 đồng (tạm tính đến ngày 04/01/2019); tổng cộng là 10.543.458.747 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTGLG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011.

Trường hợp bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi số nợ nêu trên. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 1958,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 5. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

P738415, số vào sổ cấp GCN: 0339QSDĐ do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2003 tại địa chỉ: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị V ngày 04/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quốc Oai, Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Phạm Thị V theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng số 00622.11 ngày 11/3/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội. Sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ trả nợ thì bà V, ông T tiếp tục phải chịu trách nhiệm trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBT/LG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

**Bị đơn bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T** hiện không còn cư trú tại Khu A, tổ 10, Tập thể Xí nghiệp xây lắp hóa chất, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Ngân hàng đã yêu cầu Tòa án ra thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà V, ông T và đã được Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm chấp nhận đơn yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2014/QĐ-VDS ngày 24/7/2014. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết giấy triệu tập, các văn bản tố tụng cho bà V, ông T nhưng bà V, ông T không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không lấy được lời khai của bà V, ông T đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC.

**Tại biên bản lấy lời khai và các biên bản hòa giải tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn Đ, chị Hoàng Thị H2 và bà Lê Thị H1 cùng thống nhất trình bày:**

Ông Hoàng Văn Định (chết năm 2005) và bà Lê Thị H1 sinh được 03 người con là anh Hoàng Văn Đ, anh Hoàng Văn Đạt (chết năm 2013) và chị Hoàng Thị H2.

Gia đình bà H1 có 2228,2m<sup>2</sup> đất tại thửa số 120, tờ bản đồ số 5, thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 1928,2m<sup>2</sup> đất vườn) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Hoàng Văn Định, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0339 ngày 17/9/2003 do UBND huyện Quốc Oai cấp. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Định ngoài ông Định, bà H1, anh Đ, anh Đạt, chị H2 còn có mẹ ông Định là cụ Lê Thị Viện (chết tháng 01/2019).

Năm 2004, ông Định bà H1 bán 1 phần thửa đất trên (270m<sup>2</sup>) cho ông Lê Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Hà. Còn lại 1958,2m<sup>2</sup> đất gia đình bà H1 vẫn quản lý, sử dụng từ đó đến nay, không chuyển nhượng đất cho ai cả.

Ngày 25/01/2011, do cần tiền nên bà H1 có vay của bà Bùi Thị Thiên ở số 37, phố Gia Quất, Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Khi vay có viết giấy thỏa thuận vay tiền và sử dụng thửa đất gia đình bà H1 đang ở để thế chấp đảm bảo cho khoản vay. Thời hạn vay theo thỏa thuận là 03 năm. Khi bà Thiên cho bà H1 vay tiền cả gia đình đều chứng kiến và ký vào giấy thỏa thuận cho vay. Giấy thỏa thuận vay tiền có công chứng tại UBND xã Phú Cát. Sau đó

bà Thiên cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của bà H1. Ngoài giấy thỏa thuận cho vay tiền ngày 25/01/2011 gia đình bà H1 không ký vào bất cứ giấy tờ nào khác. Bà H1 có trả lãi cho bà Thiên được khoảng 01 năm thì bà Thiên trốn mất, bà H1 không biết tìm bà Thiên ở đâu để trả nợ. Sau khi bà Thiên trốn thì Ngân hàng Dầu khí Toàn Cầu có đến nhà bà H1 thông báo về việc thừa đất của nhà bà H1 đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Vũ Ngọc T và bà Phạm Thị V tại Ngân hàng Dầu Khí Toàn Cầu. Bà H1 chỉ có quan hệ vay tiền với bà Thiên chứ không bán đất cho bà Thiên. Gia đình bà H1 không biết hiện bà Thiên đang ở đâu. Hiện ở trên đất có bà H1, anh Đ và 02 cháu con của anh Hoàng Văn Đạt là cháu Hoàng Thị Hà Vy và cháu Hoàng Thị Tường Vy (đều sinh năm 2014).

Nay Công ty VAMC kiện bà V, ông T yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, quan điểm của gia đình bà H1 là không liên quan đến việc vay nợ này. Gia đình bà H1 không biết bà V, ông T là ai, chỉ có quan hệ vay nợ với bà Thiên chứ không chuyển nhượng đất cho bà Thiên nên đề nghị Đ trả lại đất.

#### **Tại phiên tòa:**

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T phải trả nợ gốc là 2.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn tính đến ngày xét xử (ngày 25/10/2019) là 217.467.956 đồng, nợ lãi quá hạn là 8.413.123.417 đồng. Tổng cộng là 11.430.591.373 đồng. Trường hợp bà V, ông T không thanh toán Đ khoản nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà Phạm Thị V để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản không đủ để trả nợ thì bà V, ông T tiếp tục phải trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn Đ trình bày: Gia đình anh không mua bán đất với bà Thiên mà chỉ có quan hệ vay nợ, gia đình anh không biết bà V là ai và không đồng ý việc kê khai phát mại nhà đất của gia đình để trả nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1, chị Hoàng Thị H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều Đ HĐXX thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người liên quan bà H1, anh Đ, chị H2 đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đã từ chối các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty VAMC về việc buộc bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTLG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011 và tính lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập Đ xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng tín dụng. Bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T có hộ khẩu thường trú tại Khu A, tổ 10, Tập thể Xí nghiệp xây lắp hóa chất, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền Đ quy định tại điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã thực hiện việc giao các văn bản tố tụng cho bà Phạm Thị V và ông Vũ Ngọc T theo đúng thủ tục tổng đạt được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà V, ông T không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1, chị Hoàng Thị H2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung:

+ Về yêu cầu trả nợ gốc: Ngày 11/3/2011, Ngân hàng Dầu khí và bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T đã ký Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTLG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012, theo đó Ngân hàng Dầu khí cho bà V, ông T vay số tiền 2.800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: thanh toán tiền mua đất. Lãi suất cho vay: thả nổi, định kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần vào mùng 10 hàng tháng, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ của GPBank + biên độ theo quy định tại Biểu lãi suất cho vay của GPBank tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 21%/năm.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất 1958,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P738415, số vào sổ cấp GCN: 0339QSDĐ do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2003 tại địa chỉ: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị V ngày 04/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quốc Oai, Hà Nội. Nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng số 00622.11 ngày 11/3/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội.

Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng tín dụng nói trên Đ các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và các quy định về cho vay tài sản của Bộ luật dân sự. Do đó xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà V, ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của bà V, ông T đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngày 18/11/2014, Ngân hàng Dầu khí đã bán khoản nợ của bà V, ông T cho Công ty VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 5818/2014/MBN.VAMC2.GPBANK. Do vậy việc Công ty VAMC khởi kiện yêu cầu bà V, ông T phải thanh toán số tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTGL/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011 là có căn cứ được chấp nhận.

+ Về lãi suất: Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thời điểm ký hợp đồng tín dụng là ngày 11/3/2011, căn cứ khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”. Việc thỏa thuận về lãi suất cho vay là phù hợp quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận.

- Nợ lãi trong hạn: Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa Ngân hàng Dầu khí và bà V, ông T; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 21%/năm. Mức lãi suất trong hạn áp dụng với khoản vay của bà V, ông T theo Bảng tính gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn do Ngân hàng Dầu khí cung cấp tính đến hết ngày 25/10/2019 là 217.467.956 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

- Nợ lãi quá hạn: Công ty VAMC có yêu cầu tính lãi quá hạn từ thời điểm bà V, ông T vi phạm hợp đồng tín dụng từ ngày 15/12/2011. Tại Điều 1 của Các điều khoản chung của Hợp đồng tín dụng quy định: lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn được xác định tại thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn.

Theo Bảng tính gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn do Ngân hàng cung cấp, kể từ thời điểm vay, bà V, ông T mới chỉ trả lãi cho Ngân hàng số tiền 459.938.742 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 458.809.823 đồng, phạt chậm trả lãi 1.128.919 đồng. Số

tiền lãi quá hạn tại Bảng tính gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 25/10/2019 do Ngân hàng cung cấp là 8.413.123.417 đồng là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Do vậy, buộc bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T phải thanh toán cho Công ty VAMC số tiền nợ gốc: 2.800.000.000 đồng; số tiền lãi còn phải thanh toán: lãi trong hạn là 217.467.956 đồng, lãi quá hạn là 8.413.123.417 đồng; Tổng cộng: 11.430.591.373 đồng.

+ Về tài sản đảm bảo cho khoản vay: Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị H1, anh Hoàng Văn Đ, chị Hoàng Thị H2 khai: ngày 25/01/2011 bà H1 có vay của bà Bùi Thị Thiên số tiền 70.000.000 đồng và sử dụng thửa đất của gia đình để thế chấp đảm bảo cho khoản vay. Giữa bà H1 và bà Thiên chỉ có quan hệ vay tiền chứ bà H1 không bán đất cho bà Thiên, cũng không biết bà V, ông T là ai. Ngoài giấy vay tiền của bà Thiên, gia đình bà H1 không ký vào bất kỳ giấy tờ nào khác. Tòa án đã có Công văn số 124 ngày 01/4/2019 gửi Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai, Hà Nội đề nghị cung cấp thông tin hồ sơ chuyển nhượng đất từ hộ ông Định sang bà Thiên và bà V. Ngày 10/7/2019 Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm nhận được Công văn số 202 của Phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện Quốc Oai trả lời: Căn cứ vào hồ sơ đang lưu trữ, Phòng Tài nguyên Môi trường đã tra cứu hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Phú Cát, ngày 26/01/2011 ông Hoàng Văn Định chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thiên và ngày 04/3/2011, bà Bùi Thị Thiên chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V nhưng không tìm thấy hồ sơ chuyển nhượng.

Ngày 28/8/2019 Tòa án đã có Công văn số 347 gửi Chi cục Thuế huyện Quốc Oai, Hà Nội đề nghị cung cấp thông tin hồ sơ chuyển nhượng đất từ hộ ông Định sang bà Thiên và bà V. Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã nhận được Công văn số 2801 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thuế huyện Quốc Oai trả lời: Theo dữ liệu quản lý, ngày 26/01/2011 Chi cục Thuế huyện Quốc Oai đã phát hành thông báo Lệ phí trước bạ nhà đất đối với bà Lê Thị H1 số tiền 1.437.000 đồng và bà Bùi Thị Thiên số tiền 5.748.000 đồng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của bà Lê Thị H1 bán 1.958,2m<sup>2</sup> đất cho bà Bùi Thị Thiên. Bà H1 và bà Thiên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính vào Ngân sách nhà nước. Ngày 04/3/2011, Chi cục Thuế huyện Quốc Oai đã phát hành thông báo Lệ phí trước bạ nhà đất đối với bà Bùi Thị Thiên số tiền 4.000.000 đồng và bà Phạm Thị V số tiền 16.000.000 đồng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của bà Bùi Thị Thiên bán 1.958,2m<sup>2</sup> đất cho bà Phạm Thị V. Bà Thiên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và bà V chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính vào Ngân sách nhà nước.

Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng mua bán đất giữa hộ gia đình bà Lê Thị H1 với bà Bùi Thị Thiên, giữa bà Bùi Thị Thiên với bà Phạm Thị V đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở xác định tài sản thế chấp là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, Hà Nội

còn thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình bà Lê Thị H1. Ngày 11/3/2011 bà Phạm Thị V đã thế chấp tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng số 00622.11 ngày 11/3/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội. Việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp là hợp pháp được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do vậy kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ và lãi phát sinh thì bà V, ông T tiếp tục phải trả số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

*Về án phí:* Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về mức nộp án phí Tòa án là 119.430.591 đồng.

*Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 305, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.
- Căn cứ điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T.

2. Buộc bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBTLG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011 với tổng số tiền phải thanh toán là 11.430.591.373 đồng (Mười một tỷ bốn trăm ba mươi triệu năm trăm chín mươi một nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng), bao gồm: số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 217.467.956 đồng, lãi quá hạn là 8.413.123.417 đồng (tính đến ngày 25/10/2019).



Kể từ ngày 26/10/2019, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0073/HĐTD-GPBT/LG/11 và Khế ước nhận nợ số LD1107000012 ngày 11/3/2011 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 1958,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P738415, số vào sổ cấp GCN: 0339QSĐĐ do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2003 tại địa chỉ: Thôn 5, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị V ngày 04/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quốc Oai, Hà Nội. Nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng số 00622.11 ngày 11/3/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ thì bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T tiếp tục phải trả nợ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người Đ thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị V, ông Vũ Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.430.591 đồng (Một trăm mười chín triệu bốn trăm ba mươi nghìn năm trăm chín một đồng). Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.600.000 đồng (Năm mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2014/06483 ngày 20/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố HN;
- VKS Bắc Từ Liêm, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**Dương Thị Thu Phượng**

