

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

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

Bản án số: **23** /2021/ DS-ST

Ngày: 16/03/2021.

(V/v: *Tranh chấp hợp đồng
Tín dụng với mục đích tiêu dùng*).

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

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm Anh

- Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Phạm Thị Thành

2/ Ông Nguyễn Đình Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 73/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2020/QĐXXST ngày 15/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2020/QĐST-HPT ngày 28/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐST-HPT ngày 27/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2020/QĐST-HPT ngày 25/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2020/QĐST-HPT ngày 24/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2020/QĐST-HPT ngày 24/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2021/QĐST-HPT ngày 15/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-HPT ngày 19/02/2021 về việc : Tranh chấp hợp đồng tín dụng với mục đích tiêu dùng giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V ;

Trụ sở: số H, phường L, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Do ông Cao Duy T, Ông Phạm Văn T1, Ông Nguyễn Đung L làm đại diện theo giấy ủy quyền số 4880/2019/UQ-VPB ngày 24/6/2019 của ông Phạm Tuấn A – Phó giám đốc Trung tâm pháp luật ngân hàng, SME và cá nhân; Trên cơ sở Văn bản ủy quyền số 11/2018/UQ-HĐQT ngày 02/3/2018 của Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP V .

(Ông T có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1983;

(Có mặt tại phiên tòa)

Hộ khẩu thường trú: số B N, tổ F phường Đ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị Lan A sinh năm 1979,

(Có mặt tại phiên tòa)

Ông Nguyễn Thái H sinh năm 1974;

(Có mặt tại phiên tòa)

Bà Bạch Thị B sinh năm 1949;

(Vắng mặt tại phiên tòa)

Cháu Nguyễn Anh T sinh năm 2002;

(Vắng mặt tại phiên tòa)

Cùng trú tại: Thôn K, xã K, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần V (V) có ý kiến:

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội buộc Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1983 phải có nghĩa vụ thanh toán cho V số tiền tạm tính đến hết ngày 16/3/2021 là 2.749.235.555 đồng (Nợ gốc: 1.487.495.000 đồng; Lãi phát sinh: 1.261.740.555 đồng) phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015 và Khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015;

Kể từ ngày bản án (quyết định) có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị H không thanh toán được cho V số tiền nêu trên thì V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất ở lâu dài và tài sản trên đất tại thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 diện tích 66,7 m² và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A và đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 để thu hồi số nợ còn thiếu.

Căn cứ, lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

Ngày 04/3/2015, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Vũ Thị Bích Thủy – Phó giám đốc làm đại diện (là bên cho vay) và Bà Nguyễn Thị H (là bên vay) cùng tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 2894267 với nội dung: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long cho bên vay vay với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên;

Ngày 04/3/2015 Hai bên ký kết khế ước nhận nợ với nội dung: Tổng số tiền cho vay là 1.700.000.000 đồng; mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 8,99%/Năm; Mức lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần ;

Để đảm bảo cho khoản vay trên; Ngày 19/11/2013, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2422/2013; quyển số 05-2013 với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A và đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 cụ thể như sau: Thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội diện tích 66,7 m² để đảm bảo cho khoản vay cao nhất 1.090.000.000 đồng của bên thế chấp;

Ngày 04/3/2015, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC

với nội dung: Sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 2422/2013 như sau: Hai bên thống nhất giá trị tài sản thế chấp là: 2.505.000.000 đồng; Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp với số tiền cao nhất là 1.800.000.000 đồng;

Ngày 04/3/2015, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.700.000.000 đồng ; Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, do Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì vậy V đã tiến hành khởi kiện vụ án dân sự đối với bà Nguyễn Thị H . *Trong bản tự khai tại Tòa án và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1983 có ý kiến:*

Công nhận vào Ngày 04/3/2015, Bên cho vay: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Vũ Thị Bích Thủy – Phó giám đốc làm đại diện và bên vay: Bà Nguyễn Thị H cùng tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 2894267 với nội dung: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long cho bên vay vay với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên;

Công nhận vào Ngày 04/3/2015 Hai bên ký kết khế ước nhận nợ với nội dung: Tổng số tiền cho vay là 1.700.000.000 đồng; mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 8,99%/Năm; Mức lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần ;

Công nhận vào Ngày 19/11/2013, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2422/2013; quyền số 05-2013 với nội dung: Bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A và đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 cụ thể như sau: Thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội diện tích 66,7 m² để đảm bảo cho khoản vay cao nhất 1.090.000.000 đồng của bên thế chấp;

Công nhận vào, Ngày 04/3/2015, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC với nội dung: Sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 2422/2013 như sau: Hai bên thống nhất giá trị tài sản thế chấp là: 2.505.000.000 đồng; Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp với số tiền cao nhất là 1.800.000.000 đồng; Công nhận vào, Ngày 04/3/2015, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.700.000.000 đồng ;

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, do Bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì vậy V đã tiến hành khởi kiện vụ án dân sự đối với bà Nguyễn Thị H . Đối với yêu cầu khởi kiện của V bà đề nghị V xem xét miễn giảm lãi để tất toán khoản vay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Lan A sinh năm 1979 có ý kiến: Công nhận thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² tọa lạc tại Thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành

phố Hà Nội là tài sản riêng thuộc sở hữu hợp pháp của bà được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 ngày 23/04/2013. Công nhận ngày 27/5/2013 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527 lập ngày 17/5/2013 tại VP công chứng ngọn lửa Việt, TP Hà Nội. Công nhận ngôi nhà 3 tầng (xây dựng năm 2012) trên thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² tọa lạc tại Thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội là tài sản của ông Nguyễn Thái H và bà không chuyển nhượng ngôi nhà này cho bà Nguyễn Thị H. Từ khi xây dựng nhà năm 2012 đến nay gia đình bà vẫn đang quản lý sử dụng và không xây dựng thêm gì.

2. Bà Bạch Thị B, sinh năm 1948 có ý kiến: Thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² tọa lạc tại Thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là tài sản bà tặng cho con gái là bà Vũ Thị Lan A vào năm 2013, vợ chồng bà Vũ Thị Lan Anh, Nguyễn Thái H xây dựng trên toàn bộ thửa đất ngôi nhà 4 tầng (nguồn gốc tiền xây nhà của ông Học). Hiện nay bà đang sinh sống trên ngôi nhà này.

3. Ông Nguyễn Thái Học, sinh năm 1974 có ý kiến:

Ông kết hôn với bà Vũ Thị Lan A năm 2001, sau khi bà Bạch Thị B cho vợ chồng thửa đất thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² tọa lạc tại Thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thì năm 2012 vợ chồng ông xây dựng nhà 4 tầng và quản lý sinh sống cho đến nay. Nguồn gốc tiền xây nhà là tiền do ông tích cóp khi đi xuất khẩu lao động mang về. Từ khi xây dựng nhà năm 2012 đến nay ông cùng gia đình quản lý sử dụng và không xây dựng thêm gì. Ông không hề biết bà Vũ Thị Lan A chuyển nhượng thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² cho bà Nguyễn Thị H và cũng không biết bà H thế chấp Thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội diện tích 66,7 m² để đảm bảo cho khoản vay tại V. Với yêu cầu khởi kiện của V, ông đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi vì đây là ngôi nhà duy nhất của gia đình ông.

4. Cháu Nguyễn Anh Tú, sinh năm 2002 có ý kiến

Cháu và gia đình hiện đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 có diện tích 66,7 m² tọa lạc tại Thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội từ năm 2012 cho đến nay. Hiện nay cháu vẫn sống phụ thuộc nên không có đóng góp gì vào nhà đất của bố mẹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án dân sự của Ngân hàng TMCP V đối với Bà Nguyễn Thị H về hợp đồng tín dụng với mục đích tiêu dùng, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; vì vậy Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015 ; Người vay là Bà Nguyễn Thị H đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm khoản 6 điều 1 của Khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015 và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP V là có cơ sở được chấp nhận;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2422/2013 ký ngày 19/11/2013 và phụ lục số 01/PLHĐTC số công chứng 913/2015 ký ngày 04/3/2015 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên; Do đó yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP V : Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị H không thanh toán được cho Ngân hàng TMCP V số tiền nêu trên thì đề nghị Tòa án tiến hành kê biên phát mãi tài sản đảm bảo là để thu hồi số nợ còn thiếu là có cơ sở được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về Tố tụng:

Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đơn khởi kiện vụ án dân sự của Ngân hàng TMCP V đối với Bà Nguyễn Thị H về hợp đồng tín dụng với mục đích tiêu dùng, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; vì vậy Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.1]. Việc tham gia tố tụng của các đương sự: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bạch Thị B sinh năm 1949; Cháu Nguyễn Anh T sinh năm 2002 vắng mặt; Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và các quyết định hoãn phiên tòa. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Bà Bạch Thị B sinh năm 1949; Cháu Nguyễn Anh T sinh năm 2002;

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V : Đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội buộc Bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tạm tính đến hết ngày 16/3/2021 là 2.749.235.555 đồng (Nợ gốc: 1.487.495.000 đồng; Lãi phát sinh: 1.261.740.555 đồng) phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015.

theo hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015 và khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015;

[2.1]. Về quá trình ký kết hợp đồng:

Ngày 04/3/2015, Bên cho vay: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Vũ Thị Bích Thủy – Phó giám đốc làm đại diện và bên vay: Bà Nguyễn Thị H cùng tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 2894267 với nội dung: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long cho bên vay vay với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên;

Ngày 04/3/2015 Hai bên ký kết khế ước nhận nợ lần 1 với nội dung: Tổng số tiền cho vay là 1.700.000.000 đồng; mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất, thiết bị gia đình; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 8,99%/Năm; Mức lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần;

Hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.2]. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015; Vào ngày 04/3/2015, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long đã giải ngân số tiền 1.700.000.000 đồng cho người vay là Bà Nguyễn Thị H ;

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015; Người vay là Bà Nguyễn Thị H đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm khoản 6 Điều 1 của Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015 và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó yêu cầu khởi kiện của V : Đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho V số tiền : 2.749.235.555 đồng (Nợ gốc: 1.487.495.000 đồng; Lãi phát sinh: 1.261.740.555đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015, Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015 là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V đề nghị: Kể từ ngày bản án (quyết định) có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị H không trả nợ đầy đủ cho V thì V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất ở lâu dài và tài sản trên đất tại thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 diện tích 66,7 m² và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A và đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 19/11/2013, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2422/2013; quyển số 05-2013 với nội dung: Bên

thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 917945 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A và đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 cụ thể như sau: Thửa đất số 61(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội diện tích 66,7 m² để đảm bảo cho khoản vay cao nhất 1.090.000.000 đồng của bên thế chấp;

Ngày 04/3/2015, tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị H và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long do bà Nguyễn Thị Hải Yến – Phó giám đốc cùng tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC với nội dung: Sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 2422/2013 như sau: Hai bên thống nhất giá trị tài sản thế chấp là: 2.505.000.000 đồng; Bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp với số tiền cao nhất là 1.800.000.000 đồng;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2422/2013; quyển số 05-2013; phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ký ngày 04/3/2015 phù hợp với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406; Điều 715, Điều 716, Điều 717 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;

Do Bà Nguyễn Thị H đã không thanh toán được hết nợ gốc và lãi phát sinh cho ngân hàng là vi phạm khoản 6 Điều 1 của Khế ước nhận nợ lần 1 ngày 04/3/2015 và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 là đã vi phạm khoản 4 Điều 717 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Do đó yêu cầu của nguyên đơn được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là : Quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527 là có cơ sở được chấp nhận.

Đối với tài sản trên diện tích đất 66,7 m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527;

Tại phiên tòa Bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận, trong giấy tờ nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Lan Anh, thì hai bên chỉ chuyển nhượng thửa đất số 66(1) có diện tích 66,7m²,

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Lan A thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng thửa đất số 66(1) có diện tích 66,7m² và không chuyển nhượng ngôi nhà 04 tầng vì nhà 04 tầng là tài sản của ông Nguyễn Thái Học, do vậy bà và gia đình vẫn sinh sống tại nhà 04 tầng cho đến nay.

Ông Nguyễn Thái H thừa nhận nhà 04 tầng là tài sản của ông và xây dựng vào năm 2011; Khi Bà Vũ Thị Lan A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn

Thị H vào năm 2013 Ông Nguyễn Thái H không biết; Ông đề nghị tòa án giải quyết quyền lợi hợp pháp của ông.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 716 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “2. Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận.”; Đối chiếu với quy định nêu trên; 01 ngôi nhà 04 tầng bê tông cốt thép không phải là tài sản của bà Nguyễn Thị H và không phải là tài sản thế chấp;

Căn cứ án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Ông Nguyễn Thái H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527; Trong trường hợp Ông Nguyễn Thái H từ chối quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527 thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền có quyền phát mại quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527 và 01 ngôi nhà 04 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng mỗi tầng là 66,7 m² của ông Nguyễn Văn Học và thanh toán giá trị 01 ngôi nhà 04 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng mỗi tầng là 66,7 m² cho ông Nguyễn Văn Học.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, Điều 715, Điều 716; khoản 4 Điều 717 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đối với Bà Nguyễn Thị H về Hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015 và khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015

2. Buộc Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm tính đến hết ngày 16/3/2021 là 2.749.235.555 đồng (Nợ gốc: 1.487.495.000 đồng; Lãi phát sinh: 1.261.740.555 đồng) phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015 và khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015;

Bà Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi xuất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2894267 ký ngày 04/3/2015 và khế ước nhận nợ lần 1 ký ngày 04/3/2015 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày 17/3/2021 cho đến khi thi hành án xong;

3. Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị H không thanh toán được cho Ngân hàng TMCP V số tiền nêu tại Điều 2 của quyết định này thì Ngân hàng TMCP V có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo sau để thu hồi số nợ còn thiếu: Quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527;

4. Ông Nguyễn Thái H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527; Trong trường hợp Ông Nguyễn Thái H từ chối quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527; thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền có quyền phát mại quyền sử dụng đất diện tích 66,7m² tại thửa đất số 66(1) tờ bản đồ số 05 địa chỉ thôn Kiều Ky, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BM917945 Do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 23/4/2013 cho bà Vũ Thị Lan A đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/5/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00527 cùng

với 01 ngôi nhà 04 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng mỗi tầng là 66,7 m² của ông Nguyễn Văn Học và thanh toán lại giá trị 01 ngôi nhà 04 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng mỗi tầng là 66,7 m² cho ông Nguyễn Văn Học.

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.

8. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 86.984.711 đồng.

Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; Ngân hàng TMCP V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 59.600.000 đồng theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0000336 ngày 16/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Trâm Anh