

Bản án số: 02/2021/KDTM-ST

Ngày 12-3-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng
thế chấp, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Hải Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Xuân Quyết

Ông Nguyễn Đức Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Việt Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Mỹ Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2020/TLST- KDTM ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng thế chấp, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2020/QĐXXST-KDTM ngày 11/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2021/QĐST-KDTM ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Tầng 1, tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức P và ông Vũ Tiến B - đều là cán bộ Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam, (văn bản ủy quyền số 68443.21 ngày 22/01/2021 của Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam); có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964 và ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C), sinh năm 1953; cùng cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (bà N có mặt ông C vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C): Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964 cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (có mặt);

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

- Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: đường Đà Nẵng, thị trấn Núi Đèo, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn V - Phó Chủ tịch UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C), sinh năm 1953; cùng cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C): Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964 cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (có mặt);

- Anh Vũ Mạnh T; nơi cư trú: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt);

- Chị Vũ Thị Huyền R; nơi ở hiện nay: Thôn 12, xã G, huyện U, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Mạnh T và chị Vũ Thị Huyền R là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng, (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị H; nơi ở hiện nay: Thôn 12, xã G, huyện U, thành phố Hải Phòng; (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú: Q, xã Y, huyện U, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T là ông Lê Bá C— Luật sư công ty TNHH MTV CMA thuộc đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 135 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 11 năm 2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/6/2013 ông C và bà N có vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) theo Hợp đồng tín dụng số 257/HDDTD-VIB17/1 số tiền là 1.100.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 13/6/2013 đến ngày 13/6/2014.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm:

1. Giá trị quyền sử dụng đất 698m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06; GCNQSDĐ số T960668 do UBND huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị N.

2. Giá trị quyền sử dụng đất 304m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09; GCNQSDĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C.

Tài sản trên đã được các bên giao kết theo hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ, số công chứng 1583.CVN/2012.TCQSDĐ&TS, quyền số 01.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 17/4/2012 và Phụ lục số 128.01/PL-TN/017, số công chứng 3318.CVN/2013.PLHĐ, quyền số 02.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 26/7/2013 với nội dung sửa đổi bên thế chấp bao gồm bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Xuân C và anh Vũ Mạnh T.

Thực hiện HĐTD số 257/HĐTD1-VIB17/1 ngày 13/6/2013, VIB đã giải ngân cho bên vay là ông C và bà N theo khế ước nhận nợ số 257.02/KU'NN1-VIB17/13 ngày 16/01/2014 với số tiền 1.100.000đ.

Trong quá trình thực hiện HĐTD, tính đến ngày 15/4/2014 ông C và bà N mới trả được 16.505.072 đồng tiền lãi trong hạn, VIB đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/7/2014.

Tính đến ngày 12/3/2021 ông C và bà N còn nợ VIB 2.605.997.136 đồng trong đó:

- Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 36.356.344 đồng
- Lãi quá hạn: 1.469.640.792 đồng

Ngân hàng VIB đề nghị ông Vũ Xuân C và bà Nguyễn Thị N phải trả ngay cho VIB số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 2.605.997.136 đồng trong đó:

- Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 36.356.344 đồng

- Lãi quá hạn: 1.469.640.792 đồng

Trường hợp ông C và bà N không trả được đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm trên.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Xuân C có quan điểm:

Hộ gia đình bà N gồm ông Vũ Xuân C, Nguyễn Thị N và hai con là Vũ Mạnh T, Vũ Thị Huyền R. Ông C, anh T và chị R đã ủy quyền cho bà N tham gia giải quyết vụ án, bà N đã có văn bản ủy quyền nộp cho tòa án.

Ngày 13/6/2013, bà N và ông C có ký kết hợp đồng vay vốn của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) theo hợp đồng tín dụng số 257/HDDTD-VIB17/1 số tiền là 1.100.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 13/6/2013 đến ngày 13/6/2014.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm:

1. Giá trị quyền sử dụng 698m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06; GCNQSDĐ số T960668 do UBND huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị N. Đây là tài sản của bố mẹ bà N để lại là cụ Nguyễn Văn Cầu (chết năm 1992) và cụ Lê Thị Cay (chết năm 1975). Bố mẹ bà N sinh được 03 người con gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T và bà N. Trước khi chết thì bố mẹ bà N không để lại di chúc thừa kế cho ai. Thửa đất của bố mẹ bà N vẫn còn nguyên trạng, không mua thêm hay lấn chiếm của ai.

2. Giá trị quyền sử dụng 304m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09; GCNQSDĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C.

Hai tài sản trên đã được các bên giao kết theo Hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ, số công chứng 1583.CVN/2012.TCQSDĐ&TS, quyền số 01.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 17/4/2012 và Phụ lục số 128.01/PL-TN/017, số công chứng 3318.CVN/2013.PLHĐ, quyền số 02.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 26/7/2013. Bà N và ông C đã trực tiếp ký vào các hợp đồng trên.

Trong quá trình vay, Ngân hàng có gửi thông báo bằng văn bản cho bà N và ông C để đốc thúc việc trả nợ nhưng bà N và ông C không trả được tiền nợ gốc nào cho VIB từ lúc vay đến bây giờ.

Khi đi làm GCNQSDĐ đối với thửa đất của bố mẹ bà N để lại, do quá lâu nên bà N không nhớ về Đơn đề nghị có cả chữ ký của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T đồng ý về việc cho bà N đứng tên đối với thửa đất của bố mẹ bà N

để lại.

Quan điểm của bị đơn: Đề nghị được bàn giao cho Ngân hàng để phát mại tài sản đối với thửa đất 304m² đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09; GCNQSDĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C được bao nhiêu tiền thì trừ vào số tiền nợ lãi. Còn số tiền nợ gốc 1.100.000.000 đồng bà N cùng gia đình sẽ cố gắng trả nợ dần cho Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp cho vợ chồng bà N thửa đất 698m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06; GCNQSDĐ số T960668 do UBND huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T cùng người đại diện hợp pháp của hai bà trình bày:

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị N là ba chị em ruột có bố là Nguyễn Văn Cầu (chết năm 1992) và mẹ là Lê Thị Cay (chết năm 1975). Cụ Cầu và cụ Cay có thửa đất 698m² tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06; Trước khi hai cụ chết không để lại di chúc chia thừa kế mảnh đất trên, thửa đất của bố mẹ bà vẫn còn nguyên trạng, không mua thêm hay lấn chiếm của ai.

Sau khi biết được việc bà Nguyễn Thị N có xảy ra tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) thì bà Hòa và bà Thanh mới phát hiện ra bà N đã tự ý đăng ký GCNQSDĐ tại thửa đất 698m² tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06 của bố mẹ bà để lại. Nay bà Thanh và bà Hòa vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

- Hủy GCNQSDĐ số T960668, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00337 QSDĐ do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/05/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N;

- Hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng diện tích 698m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại: Xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng giữa hộ bà Nguyễn Thị N với VIB.

Nếu hai bên thỏa thuận được với nhau thì bà Thanh và bà Hòa sẽ rút yêu cầu độc lập và sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

Tuy nhiên, ngày 29/01/2021 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị H về việc rút yêu cầu độc lập, theo nội dung đơn bà Hòa có thừa nhận và đề nghị “...Sau khi kiểm tra, nhớ lại quá trình em gái

tôi là Nguyễn Thị T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì tôi nhớ là có ký tên văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N. Vì vậy tôi rút lại tòa bộ yêu cầu độc lập trong vụ án này”.

- *Chị Vũ Thị Huyền R có ý kiến:* Chị R là con đẻ của ông Vũ Xuân C và bà Nguyễn Thị N. Chị biết ông C bà N có hai thửa đất diện tích là 698m² tại Thôn 3 xã M, huyện T và diện tích 304m² tại Thôn 4 xã Mỹ Đồng huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Trong quá trình làm ăn bố mẹ chị đã thế chấp hai tài sản trên để vay vốn Ngân hàng và đến nay không trả được. Năm 2018 tại diện tích đất 698m² ở Thôn 3 xã Mỹ Đồng được sự đồng ý của bố mẹ chị, chị R đã xây một gian nhà cấp 4 có diện tích 4,6m x 4,1m lợp tôn và làm 01 mái tôn mạ phía trước sân nhà hết tổng số tiền 80.000.000đ để làm quán Spa. Nay bố mẹ chị không trả được nợ, chị đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp và các tài sản phát sinh trên đất trong đó có của chị để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên:*

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án UBND huyện Thủy Nguyên đều vắng mặt nhưng có văn bản gửi đến Tòa án và thể hiện quan điểm;

- Về trình tự, thủ tục thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N được thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 sửa đổi năm 2001 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 960668, số vào sổ cấp GCN 00337/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N tại thửa số 314, tờ bản đồ số 06, diện tích 698m² tại xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét quyết định đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân tổ chức và đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

1. Đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam về việc buộc bị đơn phải trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09, địa chỉ Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng do UBND huyện Thủy Nguyên cấp cho hộ ông Vũ Xuân C, diện tích 304m². Tài sản này được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc tối đa là 200.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng thế chấp đã ký.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06, địa chỉ Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng do UBND huyện Thủy Nguyên cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N, diện tích 698m². Bà Nguyễn Thị T được nhận số tiền tương ứng với giá trị của 166,5m² đất tại thời điểm phát mại. Phần còn lại dùng để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T.

4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo giá ngạch tương ứng yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; do ông Vũ Xuân C là người cao tuổi, được miễn án phí (tương ứng $\frac{1}{2}$ số tiền án phí KDTM sơ thẩm phải nộp). Bà Nguyễn Thị N phải nộp $\frac{1}{2}$ số tiền án phí KDTM sơ thẩm theo giá ngạch tương ứng yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Xuân C về việc kiện đòi nợ liên quan đến hợp đồng tín dụng. Đây là vụ án có tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Thủy Nguyên nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

Ngày 14/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên đã thụ lý vụ án. Ngày 11/6/2020 Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên thụ lý bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp liên quan đến Quyền sử dụng diện tích đất 698m² thuộc thửa đất số 314m², tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T. Theo quy định tại Điều 34, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên

đã chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Ngày 29/01/2021 bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập về việc đề nghị: Hủy GCNQSDD số T960668, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00337 QSDĐ do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/05/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N; Hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng diện tích 698m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại: Xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng giữa hộ bà Nguyễn Thị N với VIB;

Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của bà Hòa là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Hòa cũng đồng ý với việc rút yêu cầu này nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Hòa.

- Về nội dung:

[2] Về việc ký kết và hiệu lực của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng số 257/HDDTD-VIB17/1 ngày 13/6/2013, Hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ ngày 17/4/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 128.01/PL-TN/017 ngày 26/7/2013 giữa các bên đã được ký kết trên cơ sở tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của tại các Điều 323, 342, 343, 715, 716, Bộ luật dân sự 2005 và Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 130, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy các hợp đồng trên có hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận trên hợp đồng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, lãi của nguyên đơn;

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng thực hiện đúng nghĩa vụ là đã giải ngân cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N ông Vũ Xuân C 1.100.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: Vợ chồng ông C bà N đã thanh toán cho Ngân hàng được 16.505.072 đồng tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn: 0 đồng, nợ gốc: 0 đồng và còn nợ VIB số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 2.605.997.136 đồng trong đó:

- Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng

- Lãi trong hạn: 36.356.344 đồng

- Lãi quá hạn: 1.469.640.792 đồng cùng số tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc lãi như trên là có căn cứ.

Về mức lãi suất: Giữa VIB và ông C bà N đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 257/HĐTD-VIB17/1 ngày 13/6/2013 tại thời điểm ký hợp đồng là 7,77%/năm trong ba tháng đầu. Từ tháng thứ tư trở đi được điều chỉnh phù hợp theo quy định về lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Như vậy là phù hợp với Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Ngân hàng Nhà nước.

[4] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T;

Hủy GCNQSDĐ số T960668, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00337 QSDĐ do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/05/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N; Hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng diện tích 698m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại: Xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng giữa hộ bà Nguyễn Thị N với VIB.

[4.1] Về nguồn gốc đất, diện tích đất;

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Cụ Nguyễn Văn Cầu (đã chết năm 1992), cụ Lê Thị Cay (đã chết năm 1975). Hai cụ sinh ra ba người con là bà Nguyễn Thị N sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị H sinh năm 1967; nơi ở hiện nay: Thôn 12, xã G, huyện U, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị T sinh năm 1967; nơi cư trú: Q, xã Y, huyện U, thành phố Hải Phòng. Hai cụ không có con riêng, con nuôi.

Hai cụ có một thửa đất tại số 314 tờ bản đồ số 06 có địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng. Theo hồ sơ quản lý đất đai trước ngày 15/10/1993 do Ủy ban nhân dân xã Mỹ Đồng lưu giữ (bản đồ dải thửa tờ số 06, sổ mục kê) ghi nhận thửa đất trên có diện tích 555m². Nguồn gốc là đất ở có trước năm 1980. Cụ Cầu cụ Cay ở tại thửa đất này cho đến lúc chết, bà N cũng ở trên thửa đất của hai cụ cho đến nay. Theo bà N, bà Thanh và bà Hòa xác nhận thửa đất còn nguyên trạng, không mua thêm hay lấn chiếm thêm của ai.

Năm 2001 bà Nguyễn Thị N cùng các chị em có đơn đề nghị UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy CNQSD đất cho bà N đối với thửa số 314 này và diện tích là 698m² (tăng 143m² so với diện tích ghi trên sổ mục kê và bản đồ dải thửa xã Mỹ Đồng). Tại Công văn số 446/UBND-TNMT ngày 01/3/2021 của UBND huyện Thủy Nguyên gửi Tòa án và đã kết luận: “... Bà Nguyễn Thị N sử dụng diện tích đất là 698m² ổn định, không lấn chiếm đất, không tranh chấp với các hộ sử dụng đất giáp ranh, diện tích đất tăng 143m² so với sổ mục kê và Bản đồ dải thửa do sai sót trong quá trình đo đạc, lập bản đồ, tính diện tích đất bằng phương pháp thủ công trước đây... ”. Như vậy, theo khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 có đủ

cơ sở khẳng định diện tích đất thực tế của cụ Cầu cụ Cay để lại trước khi chết là 698m² và không để lại di chúc, thừa kế cho ai nên các bà N, Thanh, Hòa được hưởng thừa kế và được quyền sử dụng từ thừa đất của bố mẹ để lại được quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Công văn số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân Tối cao giải đáp một số vướng mắc về nghiệp vụ.

[4.2] Về trình tự thủ tục cấp GCN QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị N;

Đối với bà Hòa: Trong Đơn đề nghị ghi ngày 10/5/2001 của bà Nguyễn Thị N có chữ ký của bà Nguyễn Thị H. Lúc đầu thì bà Hòa không thừa nhận đó là chữ ký của mình, không đề nghị cơ quan chuyên môn giám định chữ ký. Nhưng đến ngày 29/01/2021 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị H về việc rút yêu cầu độc lập, theo nội dung đơn bà Hòa có thừa nhận và đề nghị “...Sau khi kiểm tra, nhớ lại quá trình em gái tôi là Nguyễn Thị T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì tôi nhớ là có ký tên văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N. Vì vậy tôi rút lại tòa bộ yêu cầu độc lập trong vụ án này”. Như vậy là bà Hòa thừa nhận có ký tên, có biết và đồng ý cho bà N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà N, đồng nghĩa với việc bà Hòa đồng ý chuyển quyền hưởng thừa kế tài sản của bố mẹ để lại cho bà N.

Đối với bà Thanh: Theo các tài liệu do UBND huyện Thủy Nguyên C cấp có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản sao trong đó có Đơn đề nghị ghi ngày 10/5/2001 của bà Nguyễn Thị N có xác nhận của UBND xã Mỹ Đồng và có chữ ký của bà Hòa, bà Thanh. Tuy nhiên, tại bản Kết luận giám định số 92/KLGD ngày 27/7/2020 của Phòng kỹ thuật Công an Thành phố Hải Phòng kết luận: *Chữ ký, chữ viết mang tên “Nguyễn Thị T” tại mục “Chữ ký của em gái” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị T, sinh năm 1967, Q, xã Y, huyện U, thành phố Hải Phòng trên các mẫu so sánh là không phải chữ ký, chữ viết của cùng một người*. Điều này phù hợp với lời khai của bà Thanh - bà không biết việc bà N tự ý đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của bố mẹ bà để lại chuyển sang mang tên hộ gia đình bà N đồng thời tự ý thế chấp toàn bộ diện tích đất này để vay Ngân hàng. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà N của UBND huyện Thủy Nguyên khi không được sự đồng ý của bà Thanh là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thanh. Do đó UBND huyện Thủy Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T960668 vào sổ số 00337/QSDĐ do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/05/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N là không đúng quy định pháp luật, vi phạm Điều 50, Điều 123 Luật đất đai năm 2003.

[4.3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà N đã thống nhất dùng tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

Mặc dù việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên không đúng như đã phân tích ở trên nhưng tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ, số công chứng 1583.CVN/2012.TCQSĐĐ&TS, quyền số 01.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 17/4/2012 và Phụ lục số 128.01/PL-TN/017, số công chứng 3318.CVN/2013.PLHĐ, quyền số 02.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 26/7/2013 với nội dung sửa đổi bên thế chấp bao gồm bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Xuân C và anh Vũ Mạnh T.

Việc ký kết hợp đồng được thực hiện bởi những người có đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Quá trình ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục mà pháp luật quy định. Theo hướng dẫn số tại công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và vợ chồng và N có hiệu lực với các bên : “...2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

...trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”. Vậy nên Hợp đồng thế chấp nêu trên không vô hiệu, không hủy GCNQSĐĐ cấp cho hộ bà N.

[4.4] Mặt khác, trong Hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ, số công chứng 1583.CVN/2012.TCQSĐĐ&TS, quyền số 01.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 17/4/2012 và Phụ lục số 128.01/PL-TN/017, số công chứng 3318.CVN/2013.PLHĐ, quyền số 02.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 26/7/2013, để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng, vợ chồng bà N còn thế chấp Quyền sử dụng đất 304m² đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09; GCNQSĐĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Vũ Xuân C gồm 4 nhân khẩu là Vũ Xuân C (chủ hộ), bà Nguyễn Thị N, chị Vũ Thị R, anh Vũ Mạnh T. Tại thời điểm làm thủ tục thế chấp, chị R và anh T đều thể hiện ý chí đồng ý cho ông C bà N trực tiếp ký kết Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp đối với thửa đất này.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của

bà Thanh. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với các bên, các bên phải có nghĩa vụ chấp hành. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận theo Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

[5.1] Như đã phân tích xác định ở trên, tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06 có diện tích 698m² đất là của cụ Cầu cụ Cay. Theo Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà N, bà Hòa, bà Thanh được hưởng thừa kế của bố mẹ để lại mỗi người một phần bằng nhau.

Tuy nhiên, theo lời khai của bà Thanh, bà Hòa và bà N cùng với sự xác nhận của chính quyền địa phương thể hiện: Trước năm 1992 bà N cùng chồng và hai con ăn ở sinh sống trên diện tích đất này đến nay. Nên theo Án lệ số 02/2016/AL hướng dẫn về việc xác định công sức bảo quản gìn giữ di sản thừa kế thì bà N còn được hưởng 98m² trong tổng số diện tích 698m². Cụ thể:

Bà Thanh được hưởng là: $(698\text{m}^2 - 98\text{m}^2) : 3 = 200\text{m}^2$

Bà N được hưởng là: $(200\text{m}^2 \times 2) + 98\text{m}^2 = 498\text{m}^2$

[5.2] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2019 do Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên tiến hành xác định tại thời điểm khảo sát thực tế, tại thửa đất 314 tờ bản đồ số 06 thể hiện: Thửa đất có diện tích, mốc giới, giáp ranh không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp. Hiện trạng sử dụng đất có trước khi thế chấp là 01 nhà ở mái ngói, kiên cố, nền đá hoa, có diện tích xây dựng là 60m² và 01 công trình phụ kiên cố, liền kề có diện tích là 40m² là của ông C bà N.

Tài sản phát sinh mới: Một gian nhà cấp 4 có diện tích 4,6m x 4,1m lợp tôn và làm 01 mái tôn mạ phía trước sân nhà là của chị R con gái ông C bà N. Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp có quy định “*Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp sau khi ký Hợp đồng này cũng đề thuộc tài sản thế chấp của Hợp đồng này*” và chị R cũng đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản phát sinh mới thu hồi nợ.

Nên theo Điều 223, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323, Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015; Trường hợp ông C bà N không trả được nợ, Ngân hàng có quyền phát mại toàn bộ tài sản là giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất này để thu hồi nợ. Tuy nhiên, sau khi phát mại tài sản Ngân hàng phải trả cho bà Thanh giá trị quyền sử dụng đất của 200m², phần còn lại Ngân hàng được quyền thu.

[5.3] Giá trị sử dụng 304m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09; GCNQSDĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C. Đây là tài sản chung của hộ gia đình ông C (ông

C, bà N, chị R, anh T) tại thời điểm thế chấp những người này đều thể hiện ý chí của mình về việc thế chấp giá trị tài sản nêu trên.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp có nêu: *“Tài sản này được bảo đảm/nhưng không giới hạn bảo đảm chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa nếu có giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 điều này được đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên vay cho Ngân hàng”*.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2019 do Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên tiến hành xác định tại thời điểm thẩm định, thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09 thể hiện: Diện tích, mốc giới, giáp ranh không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp. Như vậy ngân hàng được quyền phát mại tài sản này để thu hồi nợ trong trường hợp ông C bà N không trả được nợ, điều này phù hợp với quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[6] Về án phí:

Ông C bà N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do ông C là người cao tuổi nên ông C được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; bà N phải nộp $\frac{1}{2}$ số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, bà Thanh, bà Hòa có yêu cầu độc lập; lẽ ra phải yêu cầu hai bà nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình nhưng Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên không yêu cầu mà thụ lý ngay yêu cầu độc lập của bà Thanh, bà Hòa đồng thời chuyển vụ án theo thẩm quyền. Để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên liên quan, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng vẫn xét các yêu cầu của bà Thanh, bà Hòa.

Đối với bà Nguyễn Thị H: Bà Hòa đã rút yêu cầu độc lập của mình, HĐXX sẽ đình chỉ đối với yêu cầu của bà Hòa. Bà Hòa sẽ được trả lại tiền tạm ứng án phí theo Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên bà Hòa chưa nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của mình nên không có việc trả lại số tiền tạm ứng án phí đối với bà Hòa.

Đối với bà Nguyễn Thị T: Yêu cầu độc lập của bà Thanh không được Tòa chấp nhận nên bà Thanh phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận được quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 34, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 41, điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ các điều 323, 342, 343, 365, 476, 715, 716, Bộ luật dân sự 2005; Điều 223, Điều 298, Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 50, Điều 123 Luật đất đai năm 2003; các điều 130, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 6; Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam;

1. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C) phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2021 của Hợp đồng tín dụng số 257/HDDTD-VIB17/1 ngày 13/6/2013 là 2.605.997.136 đồng (hai tỷ sáu trăm linh năm triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) trong đó: Nợ gốc là 1.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 36.356.344 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.469.640.792 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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 bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quy định của pháp luật cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Xuân C (Vũ Văn C) không trả được số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam có quyền: Yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cụ thể:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng 304m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 4, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ

số 09; GCNQSDĐ số T978556 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng hộ ông Vũ Xuân C.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất 698m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06; GCNQSDĐ số T960668 do UBND huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/5/2003 cho chủ sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị N. Sau khi phát mại tài sản này, số tiền xử lý tài sản được thanh toán theo thứ tự sau:

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị T giá trị Quyền sử dụng đất của 200m² đất tại thời điểm phát mại tài sản.

- Tài sản còn lại dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số 128/017/BĐ, số công chứng 1583.CVN/2012.TCQSDĐ&TS, quyền số 01.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 17/4/2012 và Phụ lục số 128.01/PL-TN/017, số công chứng 3318.CVN/2013.PLHĐ, quyền số 02.AP-TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng An Phát chứng nhận ngày 26/7/2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 42.059.971 đồng (bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 36.800.000đ (ba mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002880 ngày 14/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án sơ thẩm hoặc 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, 7a, 7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Xuân Quyết Nguyễn Đức Mạnh

Lương Thị Hải Hà

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tp Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Thị Hải Hà