TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀN KIẾM TP HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-ST
Ngày: 26/03/2021
Về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thu Hà -** Thẩm phán Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm
Các Hội Thẩm nhân dân: Ông **Đặng Thế Vinh** và Ông **Phan Trung Hiếu**
Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Huyền Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2019/TB-TLST ngày 02/01/2019 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 01/2021/QĐXXST-DS ngày 29/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-DS ngày 01/03/2021, giữa:

- **Nguyên đơn**: **Ngân hàng TMCP V** (VBank); Trụ sở: Số vccc phố L, phường H, quận Đ, thành phố H. Đại diện theo pháp luật của VBank: Ông Ngô CCC - Chủ tịch Hội đồng Quản trị VBank. Ông CCC đã ủy quyền tố tụng cho ông Phạm AAA - Phó Giám đốc trung tâm xử lý nợ pháp lý kiêm Trưởng phòng cao cấp phòng XLNKHDN Miền Bắc 02.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn tham gia tố tụng: Ông Trịnh Chiêu M, Ông Nguyễn Thế K, Bà Lê TH, Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 theo Văn bản ủy quyền số 2266/2020/UQ-VPB ngày 18/8/2020.

(*Ngày 15/6/2020, Tòa án đã nhận được Đơn đề ngày 08/6/2020 cùng các tài liệu kèm theo của VBank, VBank đã kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn khởi kiện ban đầu là Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); Trụ sở: Số 22 H, phường L, quận K, H theo hợp đồng mua bán nợ theo quy định của pháp luật)*

(Bà H, bà H1 có mặt)

- **Bị đơn**: Bà Phạm Mai T, sinh năm 1972 và Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1957. Cùng nơi cư trú: Số 05, ngách 160/6 phố B, phường C, quận K, H.

Đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Phạm Trọng H**, sinh năm 1976. Nơi cư trú: số nhà 6E hẻm 354 ngách 189 ngõ 22 T, tổ 24, phường K, quận Đ, thành phố H. Theo Giấy ủy quyền ngày 30/7/2019 tại Văn phòng công chứng Tràng An, thành phố H.

(Ông H có mặt)

- Và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Trọng H, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1976. Nơi cư trú: số nhà 6E hẻm 354 ngách 189 ngõ 22 T, tổ 24, phường K, quận Đ, thành phố H nay là *Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, quận Đ, thành phố H*

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958 (người mua căn hộ **101** với H; O); ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960 (chồng bà T). HKTT: P, huyện C, tỉnh D. Anh Nguyễn Duy B, sinh năm 1982. (con bà T, ông B). HKTT: P, huyện C, tỉnh D. *Hiện ở tại Phòng 101 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, quận Đ, thành phố H.*

3. Anh Trần Quang H1, sinh năm 1982 (người mua căn hộ **102** với H;O); và chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1985. Cùng trú tại: Số 2 nhà F Tập thể in N, phường H, quận Đ, H.
Người đang thuê căn hộ 102: Chị Phạm Thị B, sinh năm 1992 và anh Phạm Tiềm T, sinh năm 1999 Cùng HKTT: N, H, Đ. Anh Nguyễn Văn Đ. HKTT: N, H, Đ. Chị Phạm Văn B, sinh năm 1987. HKTT: V, S, T. *Cùng ở tại Phòng 102 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K,quận Đ, thành phố H.*

4. Bà Nguyễn Thị T, sđt 0962218309. Sinh năm 1967. HKTT: Số 73 phố H, phường Đ, quận K, thành phố H (người mua căn hộ **201** với H; O); *Hiện ở tại Phòng 201 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, quận Đ, thành phố H.*

5. Bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1946. (người mua căn hộ **202, 605** với H; O); Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1940 (chồng bà P); Cùng HKTT: số 23 phố B, quận K, thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Anh Nguyễn Tuấn B. Sinh năm 1971. Theo Giấy ủy quyền ngày 10/8/2019 tại Văn phòng công chứng Quốc Thái.
Chị Đậu Thị M, sinh năm 1997. HKTT: N (Người thuê)
Hiện ở tại Phòng 202 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, quận Đ, thành phố H.

6. Anh Vũ Văn H2, sinh năm 1981. (người mua căn hộ **301** với H; O). Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vợ anh H). Cùng HKTT: tổ dân phố D, thị trấn Q, huyện O, thành phố H.
Anh Nguyễn Đức C (người thuê nhà). HKTT: xã C, huyện D, H. *Hiện ở tại Phòng 301 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

7. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1947 (người mua căn hộ **302** với H; O). Nguyễn Thành L, sinh năm 1976. Nguyễn Duy K, sinh năm 1982. Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984. Nguyễn Thái H, sinh năm 1990. Nguyễn Minh Đ, sinh năm 2015.
Cùng HKTT: tổ 22 cụm 3 X, quận T, thành phố H
Cùng ở tại Phòng 302 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

8. Bà Nguyễn Thị Thanh H2. Sinh năm 1971. Ông Nguyễn Trường G (chồng bà H2) (người mua căn hộ **303** với H; O). HKTT: số 54 ngõ T, phường O, quận Đ, thành phố T. Nơi ở hiện tại: số 25B, nghách 70, ngõ L, ngõ V, phố K, phường C, quận Đ, thành phố T.
Người thuê: Nguyễn Thị Mai L; Nguyễn Thị Quỳnh A; Cùng HKTT: số 325/7 Q, phường Đ, thành phố T, tỉnh T. Nguyễn Thị Huyền T. HKTT: số 02/109 T, phường Đ, thành phố H, tỉnh T.
Cùng ở tại Phòng 303, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

9. Trần Thị Cẩm N. HKTT: phường B, thành phố T, tỉnh T. Nguyễn Thị Tuyết M. HKTT: T, H, T, T.
*Cùng ở tại Phòng **403** Tòa nhà số 10, nghách 354/189 Trường C, phường Khương T, Đ, thành phố H.*
10. Chị Đỗ Thị G, sinh năm 1998. Chị Đỗ Thị Thùy D, sinh năm 1994. Chị Nguyễn Diệu L, sinh năm 2000. Cùng Hộ khẩu thường trú: xã N, huyện L, tỉnh H. Chị Nguyễn Thanh T. HKTT: thị trấn V, huyện T, tỉnh Y.
*Cùng ở tại Phòng **501**, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

11. Anh Phạm Văn G, sinh năm 1986 (người mua căn hộ **502** với H; O). Chị Đinh Hồng H, sinh năm 1987 (vợ anh G). Cùng HKTT: xóm 12, Đ, H, M, thành phố H.
Cùng ở tại Phòng 502 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

12.Ông Vũ Trọng H, sinh năm 1961 (người mua căn hộ **503** với H; O). Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1968 (vợ ông Hóa). Anh Vũ Trọng T, sinh năm 1993 (con ông Hóa bà T). Cùng HKTT: số 70A H, phường N, quận B, H.
Cùng ở tại Phòng 503 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K T, Đ, thành phố H.

13. Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1966 (người mua căn hộ **601** với H; O). Và bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1970 (vợ ông D). Cùng HKTT: thị trấn N, G, Đ.
Địa chỉ liên lạc: Phòng 412, cầu thang 3, ngõ 19, phố P, quận Đ, thành phố H.
Chị Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 1991 và anh Hoàng Anh T, sinh năm 1997 (chị Y, anh T là con ông D, bà H). Cùng HKTT: thị trấn N, G, Đ. Ông Lê Văn H, sinh năm 1988. HKTT: G, T, Đ.
Cùng ở tại Phòng 601 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

14. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1987. Hộ khẩu thường trú: M, L, Y. *Hiện ở tại Phòng **603** Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

15. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1961. HKTT: số 113 phố T, quận B, thành phố H (người mua căn hộ **603A** với H; O). Chị Hoàng Thị Thu N, sinh năm

1991; Cháu Hoàng Thị Thu H, sinh năm 2000. Cùng HKTT: Y, T, P. *Cùng ở tại Phòng 603A, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

16. Bà Nguyễn Ánh L1, sinh năm 1963 (người mua căn hộ **604** với H; O). HKTT: số 71/162 phố T, quận Đ, H.
Người đang ở thuê: Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn Hi, Ngô Thị E, cùng HKTT: Xóm 5 T, B, K, Y. Đỗ Thị Lan Anh, HKTT: xóm 5 Đ, B, K, Y. *Cùng ở tại Phòng 604, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

17.Anh Nguyễn Cảnh P. HKTT: phường H, thành phố V, N. Phạm Thị Hải Y và Phạm Thị Hải C, Cùng HKTT: tổ dân phố số 4 phường N, thị xã H, T. *Cùng ở tại Phòng **605** Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

18. Ông Phạm Ngọc H và Bà Phạm Thị Kim C. Cùng Hộ khẩu thường trú: Minh H, D, V, B. (người mua căn hộ **Tầng 7** của H; O) *Cùng ở tại Phòng **701**, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

19. Chị Phạm Thanh L. HKTT: thị trấn H, huyện L, H. Nguyễn Ngọc H. HKTT: Đ V, Y, G, H. Đỗ Thị Thùy D. HKTT: C, K, Y. Ngô Thị Thanh; HKTT: Q, L, S, T.
*Cùng ở tại Phòng **702**, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường, Đ, thành phố H.*

20. Anh Nguyễn Như T, sinh năm 1989 và Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960. Cùng HKTT: An Cảnh, Hàm T, Khoái C. Nguyễn Như T, sinh năm 2018 và Dương Thị T, sinh năm 1996. Cùng HKTT: T, P , H.
*Cùng ở tại Phòng **801** Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

<u>Các đương sự chưa xác định được vị trí căn hộ đang sử dụng:</u>
21. Ông Hoàng Thanh T; HKTT: M, L , Y
22. Ông Phạm Hải A và Bà Nguyễn Thị C; Cùng HKTT: khu đồng nhất, thị trấn H, X, P
23. Lê Thị Hà T. HKTT: xã N, thành phố V, tỉnh A
24. Nguyễn Quỳnh C. HKTT: Đ, T, H
25. Nguyễn Thị Minh P. HKTT: phường T, thành phố V, A.
26. Nguyễn Thị Hải Y. HKTT: phường T, thành phố V, A
27. Nguyễn Thị Đình S. HKTT: Q, T, B
28. Nguyễn Thị C. HKTT: S, B
29. Đào Phương N. HKTT: L, Đ,
30. Bùi Minh H. HKTT: T , K, D
31. Nguyễn Thị H. HKTT: xã V, huyện X, B
32. Nguyễn Mạnh Q. Quê quán: Thanh O, H. HKTT: số 24 ngõ 138 phố Chợ K, Đ, H
33. Nguyễn Phương N. HKTT: D, P, H
34. Bà Nguyễn Phương A. HKTT:D, P, H
35. Bà Dương Thị T. HKTT: xã T, huyện P, H

36. Ông Hoàng Nhật H. HKTT: số 36B/309 Đ, T, N, C
37. Nguyễn Hồng H. HKTT: số 67/279 Đ, T, N, C
38. Ông Ngô Việt D. HKTT: số 24B/5 T, H, H, C
39. Bà Hồ Thị T. HKTT: thôn 5, xã Sơn H, huyện S, T
40. Bà Đào Thị M. HKTT: T, L, N
41. Bà Đào Thị Thanh Nh. HKTT: số 8/101 D, Tp Đ, tỉnh Đ
42. Ông Đào Quang V. HKTT: T, L, N
43. Cháu Phạm Trọng Khôi A, Phạm Trọng P, Do bố mẹ là ông Phạm Trọng H và bà Nguyễn Thị Ngọc O đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng.
Cùng ở tại Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

44. Bà Nguyễn Thị Kim D. Hộ khẩu thường trú: Khối H, phường P, TP. V, A
Cùng ở tại Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.

45. Chị Trần Thị Tố U. Sinh năm 2000. HKTT: Đội 4, thôn Q, xã S, huyện N, tỉnh Đ. SĐT 0986058381. Là người đang thuê ở tại *căn hộ số 101 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

46. Ông Phạm Văn N. CMTND 011898844 cấp ngày 17/5/2007 tại thành phố H. HKTT: Số 25 ngõ V, phố Đ, quận Đ, thành phố H. (người mua căn hộ **số 100** với H; O). *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

47. Ông Hoàng Kim T. (người mua căn hộ **203** với H; O). Sinh năm 1961. HKTT: Số 5, ngõ 2, đường 80A, phường T, quận X, H. *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

48. Ông Bùi Đức N (người mua căn hộ **103** với H; O). *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

49. Bà Nguyễn Thị T2. Sinh năm 19. (người mua căn hộ **401 và 403** với H; O). HKTT tại số 147, L3, phố T, phường L, quận Đ, thành phố H. *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

50. Chị Nguyễn Thị Vân A. Sinh năm 1983. Và anh Vũ Ngọc T1 (người mua căn hộ **402** với H; O). HKTT: Số 7/111 phố H, thành phố Đ, tỉnh Đ. SĐT 0916049981. *Hiện ở tại căn hộ số 402 Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

51. Bà Trần Ngọc T3. CMTND 011745685 cấp ngày 01/6/2007 tại H. HKTT: Số 5, ngõ 18, tổ 25 phường Y, thành phố H. (người mua căn hộ **501** với H; O). SĐT 0989.996.878. *Hiện ở tại: Phòng 501, Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường Kh, Đ, thành phố H.*

52. Chị Trần Ngọc D (người mua căn hộ **602** với H; O). HKTT: Số 17 phố Đ, phường L, quận B, H. Địa chỉ liên hệ: Số 102 đường T, H. *Địa chỉ căn hộ được*

mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường Khương T, Đ, thành phố H.

53. Anh Trường Chị H (người mua căn hộ **603** với H; O). *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*
54. Chị Trần Ngọc D. Sinh năm 1990. HKTT: Số 17 phố Đ, phường L, quận B, H. (người mua căn hộ **701** với H; O). Địa chỉ liên hệ: Số 102 đường T, H. *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*
55. Ông Phan Văn T2. Sinh năm 1961. HKTT: Số 41 phố V, phường C, quận K, thành phố H. (người mua căn hộ **703** với H; O). Nơi ở hiện tại: Số 24, nghách 5, ngõ 162 phố T, phường Đ, quận Đ, H. *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*
56. Anh Trần Đình C (người mua căn hộ **802 +803** với H; O). *Địa chỉ căn hộ được mua trong Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H.*

(Các đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
+ có mặt tại phiên tòa sáng ngày 22/3/2021: ông H, ông Vũ Văn H2, bà Phạm Thị T, ông Hoàng Văn D và vợ - bà Nguyễn Thị Mai H, anh Vũ Ngọc T1;
+ có mặt tại phiên tòa chiều ngày 26/3/2021: ông H, ông Vũ Văn H2, ông Hoàng Văn D và vợ - bà Nguyễn Thị Mai H, ông Nguyễn Tuấn A.
Toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2018, đơn đề nghị ngày 08/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 09/01/2013, Ngân hàng TMCP V và vợ chồng bà Phạm Mai T ông Bùi Xuân T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố H, số công chứng 21/2013, quyển số 01-2013, có nội dung thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 24 K1, phường K, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330996; Hồ sơ gốc số: 7166.2002.QĐUB 30697.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc O, đăng ký sang tên cho bà Phạm Mai T ngày 09/01/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đ, thành phố H, với giá trị tài sản xác định định giá ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp với số tiền cao nhất là 6.400.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2013, Ngân hàng TMCP V và vợ chồng bà Phạm Mai T ông Bùi Xuân T đã ký kết hợp đồng tín dụng số LD1301000095 có nội dung khoản vay 6,4 tỷ đồng, mục đích thanh toán một phần tiền mua nhà đất tại số 6E, nghách 354/189 ngõ 22 phố T, phường K, quận Đ, thành phố H (địa chỉ nay là: *số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H*) theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà T và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

Sau khi VBank ký kết hợp đồng tín dụng số LD1301000095 ngày 10/01/2013, hợp đồng thế chấp ngày 09/1/2013 với ông Bùi Xuân T và bà Phạm

Mai T, tiến hành giải ngân theo nội dung thỏa thuận, ông T bà T đã thực hiện việc thanh toán nợ cho đến ngày 31/12/2016.

Ngân hàng VBank đã cử nhân viên, cán bộ đến gặp ông T bà T để đôn đốc nợ và tiến hành kiểm tra thực tế tài sản thế chấp là căn nhà tại địa chỉ Tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H, lúc đó ngân hàng mới biết việc ông Phạm Trọng H và bà Nguyễn Thị Ngọc O là em trai và em dâu của bà Phạm Mai T (*người quản lý tòa nhà giúp bà T - theo lời trình bày của bà T*) đã bán 15 đến 16 căn hộ trong tòa nhà.

Ngân hàng đã lập biên bản làm việc với ông H, bà O yêu cầu ngừng ngay việc bán các căn hộ của tòa nhà, thực hiện việc thanh toán nợ theo đúng thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VBank kể từ ngày 31/12/2016 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 14/04/2018, bà T ông T đã thanh toán cho VBank số tiền gồm:

Nợ gốc: 1.605.354.835 đồng

Nợ lãi: 2.394.474.479 đồng

Tổng số tiền đã trả: 3.999.829.314 đồng

Ngày 28/7/2016, VBank đã bán khoản nợ của bà T ông T cho VAMC (Hợp đồng mua bán nợ số 2584/2016/MBN.VAMC2-CPBANK), theo hợp đồng VBank đã chuyển quyền chủ nợ đối với với khoản nợ bà T ông T sang cho VAMC. Đồng thời, cùng ngày VAMC đã ủy quyền lại cho VBank thực hiện các biện pháp để thu hồi khoản nợ, trong đó có việc đại diện VAMC để khởi kiện và tham gia tố tụng (Hợp đồng ủy quyền số 2585/2016/UQ.VAMC2-VBANK). VAMC đã tiến hành việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà T ông T, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án.

Ngày 29/7/2019, VAMC đã tiến hành việc bán khoản nợ của bà T ông T sang cho VBank theo Hợp đồng mua bán nợ số 1776/2019/BN.VAMC1-VBANK đã ký kết.

Ngân hàng TMCP V(VBank) đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết:

- Buộc bà Phạm Mai T và ông Bùi Xuân T phải thanh toán cho VBank số tiền tính đến ngày 15/01/2021 là:

- *Nợ gốc: 4,794,645,165 đồng*
- *Nợ lãi: 3,048,534,271 đồng*
- *Phạt chậm trả lãi: 1,452,371,692 đồng*
- ***Tổng cộng: 9,295,551,128 đồng***

- Tiếp tục chịu toàn bộ lãi phát sinh đến ngày thực trả trên dư nợ gốc theo đúng mức thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: ***LD1301000095, ký ngày 10/01/2013*** *và khế ước nhận nợ lần 1, ngày 11/01/2013.*

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Bà Phạm Mai T và ông Bùi Xuân T thực tế thanh toán hết nợ cho VBank.

- Đề nghị Tòa tuyên trong Bản án nội dung: VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VBank, cụ thể như sau:

+Toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất tại địa chỉ: tổ 24 K1, phường K, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330966; Hồ sơ gốc số: 7166.2002.QĐUB 30697.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc O, đăng ký sang tên cho bà Phạm Mai T ngày 09/01/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đ, thành phố H.

+Trường hợp xử lý hết các tài sản bảo đảm nói trên vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho VBank, VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà Phạm Mai T và ông Bùi Xuân T để tiến hành kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/ sử dụng hợp pháp của bà Phạm Mai T và ông Bùi Xuân T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng bị đơn – bà T, ông T và người đại diện theo ủy quyền** (ông T ủy quyền cho bà T tại Giấy ủy quyền ngày 12/6/2019 và sau này đồng bị đơn đã ủy quyền cho ông H) **có ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 23/01/2019, đơn trình bày đề ngày 25/01/2019 và các ý kiến tiếp theo như sau:

Theo hợp đồng tín dụng số LD1301000095, vợ chồng ông T bà T có đứng tên vay VBank chi nhánh Kinh Đô số tiền 6,4 tỷ đồng để thanh toán tiền mua nhà đất tại số 6E, nghách 354/189 ngõ 22 phố T, phường K, quận Đ, thành phố H. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà đất địa chỉ: tổ 24 K1, phường K, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330966; Hồ sơ gốc số:7166.2002.QĐUB 30697.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc O, đăng ký sang tên cho bà Phạm Mai T ngày 09/01/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đ, thành phố H.

Thực hiện hợp đồng tín dụng thực chất là đứng tên vay cho em trai bà T là Phạm Trọng H cùng em dâu là Nguyễn Thị Ngọc O để làm ăn kinh doanh. Vợ chồng H; O trực tiếp nhận giải ngân tiền vay và sử dụng T bộ số tiền vay của VBank. Vợ chồng H; O cũng trực tiếp quản lý tài sản và có trách nhiệm trả nợ lãi và gốc cho VBank theo đúng hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

Cho đến khoảng tháng 4 năm 2018, ngân hàng có đến làm việc với bà T, bà T đã nói chuyện trực tiếp với vợ chồng H; O lúc đó mới biết vợ chồng H; O đã bán khoảng 15-16 căn hộ trong tòa nhà là tài sản thế chấp cho VBank. Vợ chồng H; O có giải thích với bà T việc bán căn hộ để trả nợ ngân hàng, bà T yêu cầu vợ chồng H; O phải có phương án và thực hiện trả nợ ngân hàng, không được làm liên lụy đến bà T ông T.

Sau khi VBank thực hiện việc giải ngân 6,4 tỷ đồng, tiền được chuyển vào tài khoản của Phạm Trọng H thì bà T ông H đã làm văn bản cam kết, mỗi bên giữ một bản. Bản cam kết có nội dung "*Vợ chồng H, O thực hiện việc cho thuê các căn hộ trong tòa nhà, có nghĩa vụ trả nợ ngân hàng. Bà T không quản lý tòa nhà chỉ thực hiện giúp vợ chồng H; O đứng tên sổ đỏ, vay vốn tại VBank*". Văn bản cam kết có hai bản, có chữ ký của bà T và vợ chồng H, O, bà T chưa bao giờ nộp văn bản này cho VBank. Thực tế sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, vợ chồng H; O đã thực hiện việc trả nợ bình thường theo thỏa thuận cho ngân hàng VBank.

Do đó, vợ chồng bà T không biết được việc H; O xây dựng thêm hai tầng của tòa nhà, tại buổi làm việc tại Tòa án ngày 28/6/2019 bà T mới biết việc H; O đã bán 27/29 căn hộ trong tòa nhà.

Theo bà T, nghĩa vụ trả nợ VBank là nghĩa vụ của vợ chồng H; O vì thực tế ông Tbà T không vay nợ VBank, bà T có đề nghị VBank miễn, giảm lãi cho vợ chồng ông H bà O, cho vợ chồng ông H bà O trả nợ gốc mỗi tháng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Trọng H có ý kiến tại biên bản làm việc ngày 28/6/2019 và các ý kiến tiếp theo như sau:

Ông H bà O có một thửa đất, trên có một căn nhà cấp 4 xây gạch, lợp mái tôn, diện tích 10m2, đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên Nguyễn Thị Ngọc O.

Ông H bà O đã đến VBank đề nghị xin vay vốn vào cuối năm 2012, mục đích vay vốn là trả tiền đất và xây tòa nhà (*hiện là tài sản thế chấp trong vụ án*). Ngân hàng đã từ chối việc vay vốn sau khi kiểm tra hồ sơ xin vay vốn với lý do ông H bà O không đủ điều kiện vay vốn vì đang có nợ xấu ở ngân hàng H (nay là Hbank).

Nhân viên ngân hàng VBank có hướng dẫn xem có ai đứng tên giúp sổ đỏ căn nhà thì VBank sẽ cho vay, ông H có đề nghị chị gái là bà T đứng ra vay, vợ chồng ông H là người bảo lãnh bằng tài sản nhà đất nay là tài sản thế chấp của vụ án nhưng nhân viên ngân hàng trình bày không được.

Vì vậy, ông H bà O đã làm thủ tục sang tên cho bà Phạm Mai T Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên Nguyễn Thị Ngọc O, ngày 09/1/2013 theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố H.

Vợ chồng bà T, ông T đã đến VBank chi nhánh Kinh Đô, thành phố H làm thủ tục vay vốn được 6,4 tỷ đồng, ngân hàng giải ngân một lần vào tài khoản mang tên ông H (Phạm Trọng H). VBank có giao cho vợ chồng ông H bà O bản gốc hợp đồng tín dụng số LD1301000095 ngày 10/01/2013.

Ông H bà O đã xin được Giấy phép xây dựng từ năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Đ đã cấp cho ông H bà O giấy phép vào ngày 31/11/2011, cho phép xây tòa nhà 06 tầng, 01 tum trên thửa đất. Vợ chồng đã xây tòa nhà theo giấy phép từ đầu năm 2012 đến đầu năm 2013, nhờ dòng tiền vay được của VBank ông H bà O đã trả tiền cho việc xây nhà và tiền nợ tiền đất cho chị gái của bà O là bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1974, địa chỉ ở nhà chồng tại S, số tiền trả nợ cho bà T4 cụ thể bao nhiêu thì ông H không nhớ. Và trả trả nợ cho ngân hàng VBank cho đến nay đã trả được khoảng 4,1 tỷ đồng gồm cả gốc và lãi.

Tòa nhà xây xong năm 2013 được 8 tầng, 23 căn hộ, có tầng 1 dùng làm để xe. Dự kiến ban đầu của vợ chồng ông H là chỉ bán một vài căn nhưng do thị trường bất động sản xuống giá nên đã bán nhiều hơn, khi bán ông H bà O đưa cho người mua các giấy tờ photo gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên Nguyễn Thị Ngọc O.

+ Giấy phép xây dựng Ủy ban nhân dân quận Đ đã cấp ngày 31/11/2011

Năm 2016, vợ chồng ông H bán được khoảng 02 căn.

Năm 2017, 2018 vợ chồng ông H bán tiếp khoảng 10 căn.

Ông H xác nhận vợ chồng và bà T đã lập bản cam kết có nội dung như bà T đã trình bày

Tính đến năm 2019, vợ chồng ông H đã bán 27 căn hộ trên 29 căn hộ, trung bình tiền bán là 450.000.000 đồng/căn. Tổng số tiền bán được khoảng 13 tỷ đồng, còn 02 căn cho thuê.

Do hoàn cảnh kinh doanh khó khăn, ông H đã làm nhiều đơn xin giảm lãi khoản vay 6,4 tỷ đồng đến VBank nhưng đến nay chưa nhận được phản hồi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: vợ chồng ông không thoái thác nghĩa vụ trả nợ, xin được trả cho VBank mỗi tháng trả vào gốc, còn lãi tính theo dư nợ giảm dần đồng thời xin được miễn, giảm lãi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc O không đến Tòa, có ý kiến tại "Đơn xin giãn nợ đề ngày 26/8/2019" cùng với ý kiến của ông H và một số văn bản khác có nội dung như sau:

Đề nghị VBank chấp nhận phương án mỗi tháng trả 13.000.000 đồng trước mắt, sau khi đã ổn định cuộc sống sẽ tăng mức trả cho ngân hàng hàng tháng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T1 (căn hộ 101) có ý kiến tại bản tự khai ngày 23/5/2019 có nội dung như sau:

Bà T1 do có nhu cầu mua nhà làm nơi ở cho con trai nên năm 2014 đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không công chứng với ông H bà O, hiện anh B con trai bà đang sử dụng để ở. Giá mua bán căn hộ là 470 triệu đồng, sau khi mua bà đã sửa nội thất khoảng 120 triệu đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T1 theo quy định của pháp luật.

Anh B cũng có ý kiến trình bày tương tự với ý kiến của mẹ đẻ - bà Nguyễn Thị T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Quang H1 (căn hộ 102) có ý kiến tại bản tự khai ngày 23/5/2019 có nội dung như sau:

Vợ chồng ông H1 bà Q do có nhu cầu mua nhà làm nơi ở nên năm 2014 đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không công chứng với ông H bà O, hiện căn hộ vợ chồng đã cho thuê lấy tiền trang trải cuộc sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H1 theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị Minh P (căn hộ 202 và 605) có ý kiến tại bản tự khai ngày 20/5/2019 và các ý kiến tiếp theo có nội dung như sau:

Do hoàn toàn tin tưởng vợ chồng H; O nên bà đã mua hai căn hộ trong tòa nhà vào năm 2017. Căn hộ 202 với giá mua bán là 680 triệu đồng, căn hộ 605 với giá mua bán là 670 triệu đồng, đây là toàn bộ tiền chắt chiu của bà P dùng để dưỡng già, bà đã dùng một căn hộ để ở, căn kia để thuê lấy tiền sinh sống hàng ngày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết cho quyền lợi hợp pháp, việc sở hữu hai căn hộ mà bà đã mua.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thanh H2 (căn hộ 303) có ý kiến tại đơn

đề nghị và biên bản làm việc ngày 10/5/2019 và các ý kiến tiếp theo có nội dung như sau:

Do có nhu cầu mua một diện tích để ở, năm 2016, vợ chồng bà H2 ông G được giới thiệu làm quen với vợ chồng Phạm Trọng H và Nguyễn Thị Ngọc O. Hai bên đã thỏa thuận về việc bà H2 ông G mua một căn hộ mini trong khu chung cư mini thuộc quyền sở hữu của H, O có địa chỉ hiện nay là số 10, nghách 354/189 T, phường K, Đ, thành phố H (địa chỉ số nhà cũ là số 6E hẻm 354 ngách 189 ngõ 22 T, tổ 24, phường K, quận Đ, thành phố H).

Vợ chồng Phạm Trọng H, Nguyễn Thị Ngọc O đã cho bà H2 ông G bản photo các văn bản sau khi được xem bản gốc, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330996 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002 cho Nguyễn Thị Ngọc O; Giấy phép xây dựng số 110025/GPXD ngày 13/01/2011 của UBND quận Đ cấp cho Nguyễn Thị Ngọc O. CMND của Phạm Trọng H, Nguyễn Thị Ngọc O.

Hai bên đồng ý ký kết "Hợp đồng mua bán căn hộ số 303/2016/HĐMB ngày 16/01/2016" không thực hiện việc công chứng với nội dung:

+ Căn hộ mua bán là căn hộ 303 nằm trong chung cư số 10, nghách 354/189, ngõ 22 phố T (phố này thông với đường T), phường K, Đ, thành phố H có diện tích khoảng 40m2, là căn hộ khép kín có đầy đủ điện nước, vệ sinh, bếp, có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330996 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002 cho Nguyễn Thị Ngọc O;

+ Giá mua bán là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng)

+ Việc làm giấy tờ sở hữu cho bà H2 ông G tại Điều IV của hợp đồng "*Khi có văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở chung theo quy định thì Bên bán sẽ đi làm thủ tục giấy tờ cho Bên mua. Nếu Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục đơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì Bên Bán sẽ có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Mua đi làm thủ tục đó. Mọi chi phí về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ do Bên Mua chi trả*"

Cùng ngày 16/01/2016, bà H ông G đã trả đủ cho vợ chồng H; O số tiền mua bán 560.000.000 đồng (*là tài sản chung của vợ chồng*) đồng thời nhận được chìa khóa căn hộ. Kể từ ngày 16/01/2016 đến nay, vợ chồng bà H2 đã cho thuê căn hộ.

Về việc mua bán căn hộ, bà H ông G không thông báo cho UBND, Công an phường K, Đ, H. Về điện nước sinh hoạt hàng tháng cũng như chi phí bảo trì, an ninh chung của chung cư này, vợ chồng H; O là người quyết định, thông báo cho người đang ở và trực tiếp thu tiền.

Sau khi người thuê nhà của ông bà nhận được thông báo bổ sung tham gia tố tụng và thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì bà H2 ông G mới biết sự việc. Bà H2 ông G không biết đến chị T, anh T, cùng không biết gì về việc nhà đất đã mua thuộc diện tích đã được thế chấp cho ngân hàng VBank. Để chứng minh nội dung trình bày bà H2 ông G đã giao nộp các tài liệu, văn bản liên quan việc mua bán.

Ngày 11/6/2019, bà H2 có làm đơn yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị hủy hợp đồng mua bán căn hộ 303 giữa bà H2 ông G và ông H bà O.

Ngày 17/7/2020, bà H2 có đơn xin hủy yêu cầu độc lập với lý do bà H2 quyết định cùng với ý kiến chung của mọi người dân trong chung cư, bà từ chối nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập. Bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T2 (căn hộ 401 và 403) có ý kiến tại văn bản ý kiến (do con gái là bà Nguyễn Thị Thu H3 giao nộp) có nội dung như sau:

Bà T2 mua lại hai căn hộ 401 và 403 từ vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Thu H3 và Phạm Quốc Đ với số tiền mua bán là 1.260.000.000 đồng, bà không có quan hệ gì với ông T bà T ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho ông H bà O được trả nợ dài hạn do hoàn cảnh họ gặp khó khăn.

Chị H3 cũng có ý kiến trình bày tương tự với ý kiến của mẹ đẻ - bà Nguyễn Thị T2. Chị xác nhận năm 2013 vợ chồng chị đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không công chứng với ông H bà O, sau đó vợ chồng chị đã bán lại hai căn hộ cho mẹ đẻ là bà T2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Ngọc T3 (căn hộ 501) có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2021 có nội dung như sau:

Bà T3 đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông H bà O vào ngày 23/7/2013 không thực hiện việc công chứng với giá mua bán là 620.000.000 đồng, cùng ngày bà đã trả đủ cho vợ chồng H; O số tiền mua bán 600.000.000 đồng và giữ lại 20.000.000 đồng để khi vợ chồng H; O làm xong thủ tục giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì trả nốt. Số tiền mua căn hộ hoàn toàn là tiền riêng của bà T3, hiện bà đang ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại căn hộ 501.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của bà theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Hoàng Thị Hải Y (căn hộ 601) có ý kiến tại bản tự khai ngày 23/5/2019 có nội dung như sau:

Căn hộ 601 là tiền của ông Hoàng Văn D – bố đẻ chị đã mua để chị cùng chồng, em trai sử dụng để ở vào năm 2014. Ông D đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không công chứng với ông H bà O. Giá mua bán căn hộ là 600 triệu đồng, sau khi mua chị đã sửa nội thất khoảng 120 triệu đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị Y đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của gia đình chị theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thúy L (căn hộ 603A) có ý kiến tại đơn trình bày đề ngày 25/5/2019 (do bà Nguyễn Ánh L1 giao nộp Tòa án) có nội dung như sau:

Bà L có mua, nhận chuyển nhượng căn hộ 603A của Tòa nhà với giá mua bán căn hộ là 500 triệu đồng, với anh H chị O, mục đích mua làm chỗ ở cho con trai bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án giúp đỡ bà để có chỗ ở ổn định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ánh L1 (căn hộ 604) có ý kiến tại đơn trình bày đề ngày 25/5/2019 có nội dung như sau:

Bà L1 có mua, nhận chuyển nhượng căn hộ 604 của Tòa nhà với giá mua bán căn hộ là 500 triệu đồng, với anh H chị O là hàng xóm từ nhỏ do hoàn cảnh rất khó khăn về chỗ ở. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án giúp đỡ bà để có chỗ ở ổn định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phan Văn T2 (căn hộ 703) có ý kiến tại bản tự khai ngày 01/02/2021 có nội dung như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, toàn bộ những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan liên quan khác không có văn bản ý kiến. *Những người đã thực hiện ký kết hợp đồng mua bán với ông H bà O về các căn hộ 101, 102, 201, 202, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 603ª, 604, 605, 703 đã giao nộp đến Tòa các tài liệu liên quan đến việc mua bán, trong đó bao gồm như hợp đồng mua bán, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở mang tên Nguyễn Thị Ngọc O, Giấy phép xây dựng số 110025 do Ủy ban nhân dân quận Đ đã cấp cho ông H bà O vào ngày 31/11/2011, trong đó một số căn hộ có giao nộp tài liệu chứng minh về việc đã thanh toán tiền mua bán căn hộ gồm 101 (bản cam kết); 102 (phiếu thu), 202 (giấy biên nhận), 401 +403 (bản cam kết), 501 (phiếu thu), 502 (bản cam đoan), 605 (giấy thỏa thuận mua bán), 703 (phiếu thu).*

***Tại phiên tòa**:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

+ Đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo thẩm quyền lãnh thổ là nơi bị đơn cư trú;

+ VBank có đơn xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/3/2021 đối với việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi tính trên số tiền lãi chưa trả cho nguyên đơn còn các yêu cầu khởi kiện khác đề nghị giữ nguyên.

VBank đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện, trong đó số tiền nợ bị đơn phải trả cho nguyên đơn được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22/3/2021 và không buộc đồng bị đơn phải chịu khoản phạt chậm trả lãi, cụ thể:

- *Nợ gốc: 4,794,645,165 đồng*
- *Nợ lãi: 3,176,971,118 đồng*
  + Nợ lãi trong hạn: 569,627,648 đồng
  + Nợ lãi quá hạn: 2,607,313,469 đồng
- *Tổng cộng: 7,976,869,245 đồng*

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông H đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án. Ông H khẳng định đã dùng một phần trong số tiền 6,4 tỷ đồng được ngân hàng giải ngân để tiến hành việc xây dựng tòa nhà theo giấy phép xây dựng do UBND quận Đ đã cấp cho ông H bà O.

Ông H trình bày: + bà T ông T và vợ chồng ông H bà O đều xác định mục đích vay tiền ngân hàng để trả tiền mua bán nhà theo hợp đồng đặt cọc giữa bà T

và bà O hoàn T là thủ tục để hợp lệ cho việc vay kinh doanh của vợ chồng ông H bà O tức là việc dùng số tiền vay VBank để xây dựng nên tòa nhà hiện nay bao gồm toàn bộ các tầng kể cả tầng 8 được xây dựng sau này (đã được Tòa án tiến hành việc xem xét thẩm định) với mục đích ban đầu chỉ là thu tiền từ việc cho thuê. Tuy nhiên, sau khi cho thuê ông H bà O đã nhận thấy số tiền thuê không đủ để trả nợ ngân hàng nên quyết định tự ý bán mà không được sự đồng ý của bà T ông T.

+ khẳng định giữa vợ chồng bà T ông T và vợ chồng ông H bà O không có tranh chấp về việc đặt cọc, chuyển nhượng theo các hợp đồng đã ký, không có yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp.

+ khẳng định vợ chồng bà T ông T không được nhận một đồng nào từ khoản giải ngân 6,4 tỷ đồng của VBank cũng như không nhận được một đồng nào hay giá trị nào do vợ chồng ông H bà O thực hiện việc kinh doanh tòa nhà. Bà T ông Tkhông có tranh chấp nào với ông H bà O về khoản tiền giải ngân cũng như khoản lợi ích nếu có từ việc kinh doanh tòa nhà của ông H bà O.

+ cho đến phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông không còn lưu giữ tài liệu, văn bản nào liên quan đến việc giải quyết vụ án để giao nộp đến Tòa án.

+ đối với số liệu tính toán khoản nợ do VBank trình bày, ông H xác nhận.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Vũ Ngọc T1 trình bày: VBank phải có trách nhiệm trong việc đã tư vấn, hướng dẫn cho vợ chồng ông H bà O vay tín dụng theo cách sang tên cho vợ chồng bà T ông T khi đã biết tình trạng tài chính của vợ chồng ông H bà O không đảm bảo cho việc trả nợ dẫn đến hậu quả cho những người không biết sự tình như những người mua nhà trong tòa nhà. Giao dịch chuyển tiền mua nhà đối với số tiền 2,1 tỷ đồng và 6,4 tỷ đồng là giao dịch không minh bạch vì số tiền này chuyển cho ông H bà O. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người mua căn hộ trong tòa nhà.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị T trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của anh T1 đã trình bày, yêu cầu cán bộ tín dụng, VBank phải chịu trách nhiệm trong việc đã cho ông H bà O vay tiền. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người mua căn hộ trong tòa nhà.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn D, anh Vũ Văn H2 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người mua căn hộ trong tòa nhà.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự, tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, ra văn bản đến Cơ quan Cảnh sát điều tra xem xét giải quyết đơn tố cáo của nguyên đơn, sau đó ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án khi CQCSĐT có kết luận không khởi tố vụ án và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, về việc đưa vụ án ra xét xử đã vi phạm thời hạn theo quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án đến khi phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã chấp hành pháp luật theo các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, sau phần tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. **Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật trong vụ án**:

Đây là quan hệ tranh chấp tín dụng giữa ngân hàng và cá nhân vay, bị đơn có nơi cư trú tại số 05, ngách 160/6 phố B, phường C, K, Hà Nội. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý và giải quyết vụ án về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là đúng thẩm quyền.

[2]. **Về thủ tục tố tụng**:

[2.1]. Ngày 01/3/2021, tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất có mặt ông H, bà Hậu, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ triệu tập phiên tòa. Ngày 22/3/2021, HĐXX tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tiến hành tống đạt thông báo về việc thụ lý, giải quyết vụ việc, yêu cầu các đương sự giao nộp văn bản ý kiến, các tài liệu, chứng cứ tuy nhiên hầu hết người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không giao nộp. HĐXX thấy rằng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không giao nộp văn bản ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ liên quan là tự từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Xác định lại về người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông H có trình bày về việc đã bán thêm hai căn hộ 801, 802 cho anh Trần Đình C, bán căn hộ 603 cho anh Trường chị H, bán căn hộ 103 cho Bùi Đức N, tuy nhiên ông H bà O không giao nộp được tài liệu chứng minh về việc mua bán căn hộ, tại bản tự khai ông H trình bày căn hộ 801, 802 chưa bán nên không có căn cứ về việc hai căn hộ 801, 802 cũng như căn hộ 603 có sự mua bán giữa ông H bà O với người khác. HĐXX thấy rằng cần xác định lại về việc không có người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án bao gồm: anh Bùi Đức N, anh T, chị H, anh Quang, anh Trần Đình C.

[2.4]. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc đồng bị đơn chịu khoản tiền chậm trả lãi, việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện không vi phạm quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.5]. Về việc xác định người khởi kiện – nguyên đơn trong vụ án: Căn cứ vào các hợp đồng mua bán nợ giữa VBank và VAMC hợp lệ và hợp pháp, xác định người khởi kiện – nguyên đơn trong vụ án là VBank.

[3].**Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**:

[3.1]. **Xét quan hệ tín dụng:** Ngày 10/01/2013, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Vchi nhánh Kinh Đô và vợ chồng bà Phạm Mai T Bùi

Xuân T đã ký kết hợp đồng tín dụng số LD1301000095 với số tiền vay là 6,4 tỷ đồng, mục đích để trả nợ tiền mua bán nhà đất (*là tài sản thế chấp trong vụ việc*) giữa bà T và bà Oanh, hình thức giải ngân chuyển khoản, lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần…, theo lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bậc thang thấp nhất cho bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm, vệc trả nợ là 72 kỳ, định kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ gốc, lãi đầu tiên vào ngày 15/02/2013.

Ngày 11/01/2013, hai bên đã ký kết khế ước nhận nợ, theo đó ngân hàng đã chuyển khoản Toàn bộ số tiền 6,4 tỷ đồng vào tài khoản mang tên Phạm Trọng H. Quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông H cùng trình bày đồng nhất về việc đã sử dụng số tiền 6,4 tỷ đồng để kinh doanh, thực tế nhận thấy không có tài liệu nào chứng minh việc ông H dùng số tiền này xây dựng tòa nhà trên diện tích nhà đất đã thế chấp, trả nợ chị gái vợ ngoài lời trình bày của ông H.

Các tài liệu khác cho thấy rõ hơn sự việc bao gồm: Ngân hàng có giao nộp biên bản làm việc ngày 05/5/2018 (*BL357*) giữa cán bộ xử lý nợ VBank AMC - bà Lê TH và ông H tại địa chỉ tài sản thế chấp với nội dung ghi lại ý kiến của ông H về việc cam kết sẽ trả tiếp tiền gốc, lãi mà 04 năm vừa qua ông H là người trực tiếp trả cho ngân hàng theo khoản vay đã ký kết với bà T. Ủy ban nhân dân phường K tại công văn số 36/UBND-VP ngày 25/2/2021 cung cấp thông tin "*tại địa bàn phường năm 2017-2018 UBND phường không tiến hành xử phạt vi phạm hành chính đối với việc xây dựng không phép hai tầng của căn nhà tại địa chỉ số 10, nghách 354/189 Trường Chinh, phường Khương Thượng, Đống Đa, thành phố H và thời gian này cũng không có công trình xây dựng, cải tạo không phép có chủ đầu tư là ông Phạm Trọng H và bà Nguyễn Thị Ngọc O tại địa chỉ trên. Vì vậy không có tài liệu để cung cấp tới Tòa án trong việc giải quyết vụ án.*"

Trước đó, ngày 09/01/2013, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Vchi nhánh Kinh Đô và vợ chồng bà Phạm Mai T Bùi Xuân T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Kinh Đô, thành phố H, có nội dung thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 24 T, phường K, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330996 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc O, đăng ký sang tên cho bà Phạm Mai Tngày 09/01/2013.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T và ông H người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã cùng trình bày thống nhất về nguyên nhân, lý do vì sao tài sản nhà đất mang tên bà T nhằm để vay tín dụng của VBank và chính bản thân cán bộ tín dụng VBank hướng dẫn phương thức để vay được tín dụng nhưng bà T, ông H, bà O đã không giao nộp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh được về việc VBank đã biết và chấp nhận giao dịch giả tạo giữa bà T, ông H, bà O. Tuy nhiên, HĐXX cũng xem xét ý kiến này của bị đơn do HĐXX đã yêu cầu VBank giao nộp "hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và bà O" thể hiện tại tài liệu dùng để cấp tín dụng của VBank nhưng đến phiên tòa xét xử 22/03/2021, đại diện theo ủy quyền của VBank không giao nộp được và không trình bày được nguyên nhân tại sao ngân hàng không lưu giữ tài liệu này.

Và bà T, ông H, bà O khẳng định không có tranh chấp gì về các hợp đồng đã ký kết với nhau và công nhận sự thật việc VBank đã thực hiện việc ký kết hợp đồng, giải ngân đủ số tiền theo thỏa thuận, VBank cũng đã nhận được hơn 4,1 tỷ đồng tiền nợ gốc và tiền lãi do bị đơn đã trả trong quá trình thực hiện hợp đồng nên quan hệ tín dụng giữa bà T ông T và VBank không vi phạm các quy định về hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật.

[3.1.1]. HĐXX thấy rằng hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa hai bên đều có hình thức bằng văn bản, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và đảm bảo về chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[3.1.2]. Xét hợp đồng tín dụng tại điều 7 khoản 2 hai bên thỏa thuận về "*khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất trong hạn tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả…*"

Theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì : " *Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả được hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn…*". Như vậy pháp luật không có quy định cho áp dụng lãi phạt chậm trả lãi quá hạn hay áp dụng phí phạt quá hạn nợ lãi.

Tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 127/2005/QĐNH-NN ngày 03 tháng 02 năm 2005 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sửa đổi bổ sung khoản 2, Điều 13 của Quyết định số 1627/2001 ngày 31 tháng 12 năm 2001 quy định thì … "*số dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng đó là nợ quá hạn và tổ chức tín dụng thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ, việc phạt chậm trả đối với nợ quá hạn và nợ lãi vốn vay do hai bên thỏa thuận trên cơ sở quy định của pháp luật*".

Việc hai bên thỏa thuận phạt chậm trả lãi đã vi phạm quy định của pháp luật, do đó, khoản 2 Điều 7 "Nợ quá hạn" của hợp đồng tín dụng đã ký kết bị vô hiệu.

Tuy nhiên, thực tế khách hàng vay là bị đơn đã nhận được đầy đủ Toàn bộ số tiền vay, bị đơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ cho VBank số tiền nợ gốc, nợ lãi theo thỏa thuận với tổng số tiền khoảng hơn 4 tỷ đồng.

Căn cứ theo Điều 135 của Bộ Luật dân sự 2005 nay là Điều 130 của Bộ Luật dân sự 2015 "Giao dịch vô hiệu từng phần khi một phần của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch" nên các thỏa thuận khác giữa hai bên tại hai hợp đồng tín dụng có hiệu lực.

[3.1.3]. Xác định thời điểm khoản nợ của bị đơn bị chuyển thành nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 31/12/2016.

[3.1.4]. Do vậy số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm được chấp nhận số liệu tính tại phiên tòa là:

- *Nợ gốc: 4,794,645,165 đồng*
- *Nợ lãi: 3,176,971,118 đồng*
  + Nợ lãi trong hạn: 569,627,648 đồng
  + Nợ lãi quá hạn: 2,607,313,469 đồng
- *Tổng cộng: 7,976,869,245 đồng*

[3.2]. **Xét hợp đồng thế chấp:** Căn cứ vào Điều 122 của Bộ Luật dân sự năm 2005, hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ba bên không vi phạm các điều kiện giao dịch có hiệu lực pháp luật, hơn nữa đã được đăng ký giao dịch bảo

đảm, cùng với sự kiện pháp lý đồng bị đơn bà T ông Tkhông thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên đã phát sinh hiệu lực, bà T ông T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người đảm bảo cho khoản vay tín dụng của Công ty K.

[3.2.1]. Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận "*Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 điều này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này".*

Điều 2 thỏa thuận "*Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện Toàn bộ nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí ...của bên thế chấp đối với bên ngân hàng ...." "Việc thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực cho đến khi bên thế chấp thực tế thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng...."*

[3.2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, xét quyền lợi của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc đã ký kết, thực hiện việc mua bán các căn hộ với ông H bà O.

Và ngày 30/9/2019, VBank đã có đơn đề nghị với Tòa án về sự việc ông H bà O đã tự ý bán trên 20 căn hộ mini trong tòa nhà là tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng đã được giải ngân toàn bộ tiền vay có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự. Do vậy, VBank đề nghị Tòa án tiến hành điều tra, xác minh, trong trường hợp có đủ yếu tố cấu thành tội phạm thì đề nghị khởi tố, truy tố theo quy định của pháp luật.

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Đống Đa đã có "Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 64/CSĐT-CSKT ngày 18/03/2020".

Tuy vậy, HĐXX thấy rằng, ông H bà O đã tự ý ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng quy định của pháp luật.

Nhưng Toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, Toàn bộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập (*có hộ bà Nguyễn Thị Thanh Huyền lúc đầu có đơn yêu cầu độc lập nhưng sau đó tự nguyện có đơn xin rút yêu cầu độc lập*), một số hộ còn ký tên cùng nhất trí với ý kiến của ông H về việc đề nghị Tòa án, ngân hàng tạo điều kiện thời gian cho vợ chồng H; O trả nợ cho ngân hàng.

Như vậy, khi có tranh chấp giữa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với ông H bà O cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án sẽ do các bên tự quyết định thỏa thuận hoặc giải quyết theo trình tự tố tụng sơ thẩm tại vụ án khác.

[3.2.3]. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn được yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp, tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng theo quy định của pháp luật của đồng bị đơn khi đồng bị đơn - bên vay không trả được nợ là có cơ sở chấp nhận.

[4]. **Về thi hành án**:

[4.1]. Buộc Toàn bộ những người có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, ăn ở sinh hoạt tại tài sản thế chấp thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp bao gồm nhà đất tại địa chỉ *tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, tổ 24, phường K, Đ, thành phố H* cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp trên được ưu tiên thanh toán như sau: Chi phí cho việc phát mãi tài sản; Án phí; Số tiền phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày thi hành án xong; Nếu số tiền phát mãi còn dư thì được trả cho bà T ông T.

[4.3].Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thanh toán theo thứ tự như trên thì bà T ông T có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ cho VP bank cho đến khi trả hết Toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết đã được chấp nhận tại bản án.

[5]. **Về án phí**:

[5.1]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

[5.2]. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 121, 122, 135, 137, 342, 343, 355 và khoản 5 Điều 474 Bộ Luật Dân sự năm 2005;

- Điều 116, 117, 122, 130, 131,146, 151, 317, 318, 319, 327 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Luật ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2010;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Án lệ số 08 do Hội Đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh Án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Điều 8 khoản 1 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong hợp đồng vay tài sản; lãi suất trung bình trên thị trường; quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án;

- Thông tư số 38/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016; Điều 4 "Nguyên tắc tính lãi" tại Thông tư số 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH24 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Ngân hàng TMCP V đối với đồng bị đơn - Bà Phạm Mai T Bùi Xuân T;

1.1. Buộc bà Phạm Mai T Bùi Xuân T phải trả ngay một lần cho Ngân hàng TMCP Vkhi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền tính đến ngày 22 tháng 3 năm 2021 là *7,976,869,245 đồng (bảy tỷ, chín trăm bầy mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm bốn mươi năm đồng), trong đó:*

Nợ gốc: 4,794,645,165 đồng;

Nợ lãi: 3,176,971,118 đồng + Nợ lãi trong hạn: 569,627,648 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 2,607,313,469 đồng

1.2. Buộc bà Phạm Mai T Bùi Xuân T tiếp tục phải trả lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) phát sinh kể từ ngày 23 tháng 3 năm 2021 trên phần nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP V theo mức lãi suất nợ quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LD1301000095 ký ngày 10/01/2013 và khế ước nhận nợ lần 1, ngày 11/01/2013 với số ngày tính gốc lãi một năm là 365 ngày cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này;

1.3. Trong trường hợp Bà T ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tại khoản 1.2 và 1.3, thì Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VBank, cụ thể như sau:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 24 T, phường K, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109330996; Hồ sơ gốc số: 7166.2002.QĐUB 30697.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 21/10/2002, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc O, đăng ký sang tên cho bà Phạm Mai Tngày 09/01/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Đống Đa, thành phố H.

1.4. Buộc Toàn bộ những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, ăn ở sinh hoạt tại tài sản thế chấp thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp bao gồm nhà đất tại địa chỉ *tòa nhà số 10, nghách 354/189 T, tổ 24, phường K, Đ, thành phố H* cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

1.5. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp trên được ưu tiên thanh toán như sau:

a. Chi phí cho việc phát mãi tài sản;

b. Án phí;

c. Số tiền phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày thi hành án xong;

d. Nếu số tiền phát mãi còn dư thì được trả cho bà T ông T.

1.6. Trường hợp sau khi bán tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán theo thứ tự như trên thì bà T ông T có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP V cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ.

Ngân hàng TMCP Vcó quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà Phạm Mai T và ông Bùi Xuân T để tiến hành kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/ sử dụng hợp pháp của bà Phạm Mai Tvà ông Bùi Xuân T.

2. Án phí: Ngân hàng TMCP V được nhận lại 57.761.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự. Biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0002759 ngày 17/12/2018.

Bà T ông T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.976.869 đồng (một trăm mười lăm triệu, chín trăm bẩy mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng TMCP V, đồng bị đơn, ông Phạm Trọng H, ông Vũ Văn H2, bà Phạm Thị T, ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Mai H, anh Vũ Ngọc T1, ông Nguyễn Tuấn A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Toàn bộ những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. *Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Tòa án NDTP H;
- VKSND TP H;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng;

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

NGUYỄN THU HÀ