TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LONG BIÊN** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:49/2019/DSST Ngày: 16/7/2019 V/*v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Văn Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Nhác

2. Ông Tạ Đức Minh

- Thư kýghi biên bản phiên toà: Ông Lưu Tuấn Long - Cán bộ Toà án nhân dân quận Long Biên.

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

Ngày 16/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2018/TLST-DS ngày 1/6/2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐST-DS ngày 31/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa 16/2019/QĐHPT ngày 21/6/2019 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)

Trụ sở: Tầng 1,2 tòa nhà Sailing Tower, số 111 A Pasteur, ph- ờng Bến Nghé, quận 1, Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1, 6, 7 tòa nhà Conner Stone, số 16 Phan Chu Trinh, ph- ờng Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Ng- ời đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - chức vụ: Tổng giám đốc.

Ng- ời đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu Hà - chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ khách hàng cá nhân - khối quản trị rủi ro VIB.

□y quyền lại: Anh Trần Đại D- ơng, sinh năm 1972; anh Phạm Đình Tự, sinh năm 1980; chị Ngô Thu Hằng, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Bích Ngọc, sinh năm 1988 là cán bộ ngân hàng (văn bản ủy quyền số 3.0274.19 ngày 30/1/2019)

- Bị đơn:

1. Anh Phạm Sỹ Nguyên, sinh năm 1980;

2. Chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1983;

HKTT tại: Số nhà XX ngõ X phố Thạch Cầu, tổ X ph- ờng Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. (Anh Nguyên vắng mặt tại nơi c- trú và chị Nga hiện trú tại: Số nhà 18, phố Thạch Cầu, tổ 2 ph- ờng Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội).

- Ng- ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1968;

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959;

3. Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1988;

4. Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1990;

Đều trú tại: Số nhà 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, tổ 2 ph- ờng Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

5. Ông Ngô Sinh X, sinh năm 1962;

6. Bà Nguyễn Thị L

HKTT tại: Tổ X ph- ờng Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Trú tại: Số nhà 22 ngõ 56 phố Thạch Cầu, ph- ờng Long Biên, Hà Nội.

7. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1982, HKTT: Số X tập thể Bộ T- lệnh lăng, ph- ờng Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội - Chủ nhóm lớp mầm non t- thục Ngân Hà, địa chỉ lớp: Số nhà X ngõ X phố Thạch Cầu, ph- ờng Long Biên, Hà Nội.

(Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng anh Dương, chị Hằng có mặt, chị Duyên có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Nguyên, chị Nga, bà Hương, ông Hải, chị Hà, chị Hiền, ông Xuân, bà Liên vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) và anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N đã ký Hợp đồng tín dụng số 1210/2010/HĐTD-VIBNCT ngày 12/5/2010 cụ thể như sau: Số tiền 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, mục đích vay: Mua bất động sản tại tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội, hình thức giải ngân: Chuyển khoản; phương thức trả nợ: Gốc trả hàng tháng vào ngày 15 hàng tháng, theo lịch trả nợ, lãi trả hàng tháng vào ngày 15 theo dư nợ thực tế, Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi áp dụng tại thời điểm giải ngân, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 5%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ và tuân thủ quy định của Ngân hàng Nhà nước và pháp luật về lãi suất cho vay. Số tiền vay 1.800.000.000 đồng đã được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 1210-01/2010 ngày 18/10/2010, ủy nhiệm chi ngày 18/10/2010 và tại thời điểm giải ngân lãi suất cho vay bằng 16,8%/năm.

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên: Quyền sử dụng đất thửa đất số 124-1 tờ bản đồ số 02, diện tích 94,3m2, tại địa chỉ: Tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 331336, số vào sổ cấp GCN 535 do UBND quận Long Biên cấp ngày 12/10/2010 đứng tên người sử dụng đất chị Nguyễn Thị N . Việc thế chấp được thực hiện thông qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng cá nhân) số công chứng: 03188.10, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2010 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Tp Hà Nội và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên ngày 18/10/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) tính đến ngày trả nợ gốc cuối cùng ngày 15/8/2012 là 220.000.000 đồng và tính đến ngày trả nợ lãi cuối cùng ngày 13/10/2012 là 685.941.727 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/9/2012.

Nay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) khởi kiện anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N tại Tòa án nhân dân quận Long Biên với nội dung như sau:

- Yêu cầu anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 16/7/2019 là 5.368.592.193 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 1.473.484.863 đồng, nợ lãi quá hạn là: 2.315.107.330 đồng. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến ngày anh Nguyên, chị Nga thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)

- Trường hợp anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N trả không trả hết nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 124-1 tờ bản đồ số 02, diện tích 94,3m2, tại địa chỉ: Tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 331336, số vào sổ cấp GCN 535 do UBND quận Long Biên cấp ngày 12/10/2010 đứng tên người sử dụng đất chị Nguyễn Thị N , đăng ký thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nên trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyên, chị Nga vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

*** Bị đơn anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N :** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N triệu tập anh chị đến Tòa án và cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết việc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) khởi kiện

tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh chị nhưng anh chị đều vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Ngô Sinh Xuân, bà Nguyễn Thị Liên có HKTT tại tổ 1, phường Long Biên, sinh sống tại số nhà 22 ngõ 56 phố Thạch Cầu và bà Trần Thị Hương, ông Nguyễn Văn Hải, chị Nguyễn Thu Hà, chị Nguyễn Thu Hiền sinh sống tại số 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, đến Tòa án và cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết việc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N nhưng ông Xuân, bà Liên, bà Hương, ông Hải, chị Hà, chị Hiền đều vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

- Chị Nguyễn Thị Duyên là chủ nhóm lớp mầm non tư thục Ngân Hà trình bày: Chị là chủ nhóm lớp mầm non tư thục Ngân Hà có địa chỉ là số nhà 22 ngõ 56 phố Thạch Cầu, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Nhà này chị thuê của vợ chồng ông Ngô Sinh Xuân, bà Nguyễn Thị Liên từ năm 2017, hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà có thời hạn. Tiền thuê nhà hàng tháng chị thanh toán cho ông Xuân, bà Liên đầy đủ, không có tranh chấp gì. Quá trình thuê nhà chị giữ nguyên hiện trạng như khi được bàn giao là nhà 04 tầng, không cải tạo, sửa chữa gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu phải bàn giao tài sản để thi hành án theo quyết định của bản án, chị không yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của chị cũng như việc thuê nhà giữa chị với vợ chồng ông Xuân, bà Liên và tự nguyện chuyển đồ đạc tài sản của chị và bàn giao nhà đất đã thuê để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản theo đúng quy định pháp luật. Chị có trách nhiệm nộp cho Tòa án giấy tờ pháp lý về việc thành lập nhóm lớp mầm non tư thục và hợp đồng thuê nhà nếu không nộp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện nuôi con nhỏ, chị đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt chị.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ngân hàng vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

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

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

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

nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS, đối với các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do đã vi phạm các điều 70,72,73 của BLTTDS. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt các bị đơn, người liên quan.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Nguyễn, chị Nga phải có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày đến ngày 16/7/2019 là 5.368.592.193 đồng (trong đó nợ gốc: 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.473.484.863 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.315.107.330 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo nếu anh Nguyên, chị Nga vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

***Về tố tụng:**

- Về thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và các bị đơn xác lập quan hệ với nhau thông qua hợp đồng tín dụng. Các bị đơn vay tiền để phục vụ mục đích mua bất động sản. Theo cung cấp của công an phường Long Biên: Anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Hiện anh chị đã ly hôn, anh Nguyên đã chuyển đi nơi khác từ năm 2016 không còn sinh sống tại địa chỉ nhà số 22 +24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên nhưng không cung cấp địa chỉ nơi chuyển đến cho Công an phường Long Biên được coi là cố tình giấu địa chỉ, còn chị Nga cũng không sinh sống tại địa chỉ trên mà chuyển đến sống tại địa chỉ số 18 phố Thạch Cầu, tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội nên việc TAND quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS và hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 5/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Về những người tham gia tố tụng: Ông Ngô Sinh Xuân, bà Nguyễn Thị Liên và bà Trần Thị Hương, ông Nguyễn Văn Hải, chị Nguyễn Thu Hà, chị Nguyễn Thu Hiền lần thứ 2 vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do và chị Nguyễn Thị Duyên có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt nên đủ điều kiện xét xử vắng mặt đối với những người trên theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

* Về nội dung:

1. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi. HĐXX nhận thấy:

Về hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 1210/2010/HĐTD-VIBNCT ngày 16/10/2010 và Khế ước nhận nợ số: 1210-01/2010 ngày 18/10/2010 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N được các bên thống nhất tự nguyện thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên là hợp pháp và là căn cứ để các bên thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N vay số tiền 1.800.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 120-01/2010 ngày 18/10/2010, ủy nhiệm chi ngày 18/10/2010. Anh Nguyên, chị Nga đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4, 5 Hợp đồng tín dụng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/9/2012. Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu các bị đơn phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với đối với khoản nợ gốc, nợ lãi: Trong vụ án này các bị đơn không đến Tòa án làm việc, không có lời khai thể hiện quan điểm của các bị đơn trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Song căn cứ vào lời khai và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đủ cơ sở xác định anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N đã thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày trả nợ gốc cuối cùng ngày 15/8/2012 là 220.000.000 đồng và tính đến ngày trả nợ lãi cuối cùng ngày 13/10/2012 là 685.941.727 đồng. Theo nội dung hợp đồng tín dụng thì hàng tháng anh Nguyên, chị Nga "*phải trả tiền nợ gốc hàng tháng vào ngày 15 hàng tháng theo lịch trả nợ, lãi trả hàng tháng vào ngày 15 theo dư nợ thực tế, Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi áp dụng tại thời điểm giải ngân, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 5%/năm…, trường hợp bên vay không trả nợ đúng hạn và không được VIB đồng ý cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ, thì phải thanh toán ngay toàn bộ số nợ còn lại theo lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay, chuyển toàn bộ dư nợ vay sang nợ quá hạn"*. Quá trình thực hiện hợp đồng các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi nên phát sinh nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn. Theo đó anh Nguyên, chị Nga còn nợ ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 16/7/2019 số tiền nợ gốc là: 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 1.473.484.863 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.315.107.330 đồng, tổng cộng là 5.368.592.193 đồng.

Nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị các bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần buộc các bị đơn có trách nhiệm trả nợ ngân hàng số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn tính đến ngày 16/7/2019 trên theo yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

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

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên, ngày 15/10/2010, anh Nguyên chị Nga đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng cá nhân) số công chứng: 03188.10, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội, theo đó anh Nguyên, chị Nga thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 124-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 94,3m2 tại địa chỉ tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội nay là địa chỉ số nhà 22 + 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 331336, số vào sổ cấp GCN 535 do UBND quận Long Biên cấp ngày 12/10/2010 đứng tên người sử dụng đất là chị Nguyễn Thị N , đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 18/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – chi nhánh quận Long Biên).

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Long Biên ngày 8/10/2019 thể hiện diện tích thửa đất thế chấp vẫn giữ nguyên số đo là 94,3m2, trên đất xây 02 khối nhà tách biệt: Nhà số 22 gồm 01 nhà bê tông 4 tầng, xây trên diện tích đất 50,1m2 do ông Nguyễn Sinh Xuân, bà Nguyễn Thị Liên quản lý sử dụng và cho chị Nguyễn Thị Duyên thuê mở lớp trường mầm non Ngân Hà, nhà số 24 gồm 01 nhà bê tông 4,5 tầng xây trên diện tích đất 44,2m2 hiện do ông Nguyễn Văn Hải, bà Trần Thị Hương, chị Nguyễn Thu Hà, chị Nguyễn Thu Hiền quản lý, sử dụng.

Theo cung cấp của Công an phường Long Biên, quận Long Biên ngày 3/8/2018 và 23/4/2019: "*Tại địa chỉ số nhà 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội có những người sinh sống thường xuyên trên đất: Bà Trần Thị Hương, sinh năm 1968, ông Nguyễn Văn Hải, sinh năm 1959, chị Nguyễn Thu Hà, sinh năm 1988, chị Nguyễn Thu Hiền, sinh năm 1990, những người trên có đăng ký HKTT tại tổ 1 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội và đăng lý tạm trú tại số 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu 2…Tại địa chỉ căn nhà số 22 ngõ 56 phố Thạch Cầu, quận Long Biên, Hà Nội có những người đang sinh sống gồm: Chị Nguyễn Thị Duyên, sinh năm 1982, HKTT: 106 tập thể Bộ Tư lệnh Lăng, Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội, có mở nhóm lớp mầm non tư thục Ngân Hà do chị Duyên là chủ nhóm lớp. Chị Duyên thuê nhà của bà Nguyễn Thị Liên, ông Nguyễn Sinh Xuân (có HKTT tại tổ 1 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội)… Ngoài những người có tên nêu trên thì tại số nhà 22 +24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội không có ai khác có đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc sinh sống thường xuyên trên nhà đất. Lý do những người trên sống trên nhà đất của anh Nguyên, chị Nga thì công an phường không nắm được. Hộ gia đình ông Ngô Sinh Xuân và hộ gia đình bà Trần Thị Hương chuyển đến sinh sống tại địa chỉ số 22 +24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, phường Long Biên, quận Long Biên,*

Hà Nội vào cùng thời điểm năm 2012 nhưng không rõ tháng cho đến nay. Riêng hộ ông Ngô Sinh Xuân không ở mà cho chị Nguyễn Thị Duyên thuê để mở trường mầm non tư thục Ngân Hà từ năm 2014 đến nay" Tòa án đã ra Thông báo đưa những người đang ở trên đất trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã nhiều lần yêu cầu đến Tòa án làm việc, cho biết ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh họ có quyền lợi liên quan đến tài sản thế chấp, lý do sinh sống và quá trình sinh sống trên tài sản thế chấp có sửa chữa, cải tạo hay xây dựng gì mới không, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu cầu độc lập gì không, nếu có yêu cầu thì phải có đơn và nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điều 201-201 BLTTDS, cũng như Thông báo yêu cầu anh Nguyên, chị Nga trình bày cho Tòa án biết lý do những người có tên trên hiện đang sinh sống trên tài sản thế chấp và ngoài những người có tên trên thì còn có ai khác hiện đang sinh sống trên tài sản thế chấp không? Tuy nhiên các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên tài sản thế chấp đã không hợp tác, không đến Tòa án làm việc, trình bày ý kiến cũng như giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu nên Tòa án không cơ sở để xem xét.

Đối với quyền sử dụng đất thế chấp theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh quận Long Biên thì *"Đất có nguồn gốc của bà Ngô Thị Phong được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2007 có mã AI 978708, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 02, diện tích 272,3m2 đất ở + vườn tại phường Long Biên. Năm 2010 bà Phong chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị N và được UBND quận Long Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 với diện tích 94,3m2 đất tại thửa đất số 124-1, tờ bản đồ số 02 phường Long Biên có mã số 331366. Ngày 18/10/2010, bà Nga đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên (nay là Văn phòng đăng ký đất đại Hà Nội chí nhánh quận Long Biên) xác nhận",* đối với nhà xây dựng trên đất theo cung cấp của UBND phường Long Biên: *"Do thời điểm xây dựng đã lâu, chủ đầu tư không làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng nên UBND phường không nắm được ai là người xây dựng và xây thời điểm nào"*nhưng tại nội dung Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay ngày 15/10/2010 (là cơ sở để ngân hàng tính toán định mức tiền cho vay)thể hiện không định giá tài sản (nhà xây dựng) trên đất, chỉ định giá và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, : *"1. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số*

124-1, tờ bản đồ số 02, diện tích 94,3m2..; 2. Căn cứ định giá: Đặc điểm hiện trạng sử dụng tài sản tại thời điểm thẩm định; 3. Phương pháp định giá: Do tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 04 tầng xây gạch, bê tông mới xây đầu năm 2010 và 01 ngôi nhà đang xây dựng dở tuy nhiên không có giấy phép xây dựng nên không xác định giá trị tài sản trên đất. Vậy giá trị định giá của tổ thẩm định VIB Nguyễn Chí Thanh xác định = Giá trị quyền sử dụng đất" 4…."*Biên bản này được lập thành 04 bản chính, do VIB giữ 02 bản chính, Phòng Công chứng giữ 01 bản, bên có tài sản và bên được bảo lãnh giữ 01 bản",* các bị đơn anh Nguyên, chị Nga đãthống nhất ký xác nhận nội dung thỏa thuậntrên dưới phần "Đại diện chủ sở hữu" khi kết thúc biên bản và tại khoản 2.2 Điều 2. Phần Tài sản thế chấp, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010 được ký kết giữa đại diện ngân hàng với các bị đơn thì *"Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tich cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tich nhà đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*" đủ cơ sở xác định tài sản xây dựng trên đất thế chấp là 02 ngôi nhà bê tông đã hình thành trước thời điểm thế chấp vànay theo hiện trạng xem xét thẩm định thuộc quyền sở hữu của các bị đơn là anh Nguyên, chị Nga và thuộc tài sản thế chấp.

Xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc, các chủ thể có đủ thẩm quyền, năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng cá nhân) số công chứng: 03188.10, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010, đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 18/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội là hợp pháp và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do vậy, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của ngân hàng trong trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ thì việc xử lý tài sản trên đất được thực hiện

theo Điều 716 BLDS năm 2005 và Mục 3, khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo.

* Về án phí: Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 302, 305, 318, 319, 323, 342, 343, 355 và Điều 471, 474, 476, 716 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 50, 52,54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997.

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Diều 227, Điều 228. Điều 266, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 238 BLTTDS;

- Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đối với anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N về yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1210/2010/HĐTD-VIBNCT ngày 16/10/2010.

2. Buộc anh Phạm Sỹ N và chị Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 16/7/2019 là **5.368.592.193** đồng (bằng chữ: năm tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu năm trăm chín hai nghìn một trăm chín ba đồng) trong đó nợ gốc là: 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 1.473.484.863 đồng, nợ lãi quá hạn là: 2.315.107.330 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/7/2019) cho đến khi thi hành án xong, anh Nguyên, chị Nga còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) theo từng thời kỳ nhưng không trái quy định pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) có toàn quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất thửa đất số 124-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 94,3m2 tại địa chỉ tổ 2 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội nay là địa chỉ số nhà 22 + 24 ngõ 56 phố Thạch Cầu, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 331336, số vào sổ cấp GCN 535 do UBND quận Long Biên cấp ngày 12/10/2010 đứng tên người sử dụng đất là chị Nguyễn Thị N .

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)

5. Kèm theo bản án là hồ sơ kỹ thuật thửa đất thế chấp do Công ty cổ phần địa chính Thăng Long lập ngày 9/10/2018.

6. Về án phí DSST: Anh Phạm Sỹ N , chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (làm tròn) là 113.368.600 đồng (bằng chữ: một trăm mười ba triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm chín mươi đồng). Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) số tiền 56.133.400 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số 0000450 ngày 22/5/2018.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDTp Hà Nội;

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

- VKSND q.Long Biên;
- Chi cục THADS q.Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP