TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NGÔ QUYỀN** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2018/DSST
Ngày 15-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lý Thị Thiên Nga

Ông Vũ Văn Khang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hậu - Thư ký Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Đỗ Trọng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 679/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 728/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Tiên P; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, số M đường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T; nơi cư trú: Tổ R phường T, quận H, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 7 năm 2017); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H; nơi cư trú: Số K Xóm T, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

+ Chị Bùi Ngọc C và anh Lê Xuân T; nơi cư trú: Số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Hoàng Mạnh H; nơi cư trú: Số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Ngô Thị K; nơi cư trú: Số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 7 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Tùng trình bày:

Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng và vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01140311RB/HP-TPB/TH.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011 với nội dung thỏa thuận cho ông T bà H vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); thời hạn vay: 60 tháng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; lãi suất vay: 21%/năm, thay đổi 01 tháng/lần bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng (loại lĩnh lãi cuối kỳ) tại TP Bank + biên độ 5,5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, cùng ngày 14 tháng 3 năm 2011 Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải Phòng và vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 thế chấp quyền sử dụng đất 113,17 m^2 và tài sản trên đất là nhà ở 04 tầng với diện tích xây dựng 451,16m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà H đã trả được Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 91.666.666 đồng, số tiền lãi: 597.657.437 đồng; tổng cộng đã trả là 649.124.103 đồng. Từ tháng 11/2012 đến nay, ông T và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Tạm tính đến ngày 14 tháng 11 năm 2018 ông T bà H nợ số tiền là: 5.996.443.209 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.908.333.334 đồng và nợ lãi: 4.088.099.875 đồng).

Ngân hàng TMCP Tiên P và Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H thống nhất mô tả tài sản trên đất dựa theo đăng ký thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy phép xây dựng số 41 ngày 25 tháng 2 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền thì vợ chồng ông T, bà H được xây dựng trên đất là nhà ở 04 tầng với diện tích xây dựng tại tầng một là 112,79 m^2, tổng diện tích nền và sàn là 451,16 m^2.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả xem xét thẩm định như sau: Tài sản đảm bảo là 03 gian nhà xây dựng

chung móng và chung tường với diện tích sàn khoảng 38m^2/nhà, mỗi nhà xây dựng 3 tầng và có tum với tổng diện tích xây dựng của cả 03 ngôi nhà khoảng 451,16m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng TMCP Tiên P mới biết vợ chồng ông T bà H đã bán tài sản thế chấp cho người khác. Việc vợ chồng ông T bà H bán tài sản thế chấp là không đúng theo thỏa thuận của các bên ký kết hợp đồng và không đúng theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16 tháng 4 năm 2018 Ngân hàng đã có đơn gửi Công an quận Ngô Quyền điều tra làm rõ vụ việc, tuy nhiên đến ngày 18 tháng 7 năm 2018 Ngân hàng đã rút đơn về để Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự. Ngân hàng cam kết sẽ không đưa vụ việc trên giải quyết tại cơ quan công an.

Nay ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông T và bà H thanh toán trả ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 14/11/2018 là: 5.996.433.209 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.908.333.334 đồng; nợ lãi trong hạn: 787.394.415 đồng; nợ lãi quá hạn: 3.300.705.460 đồng). Trường hợp vợ chồng ông T và bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H thống nhất với lời khai của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền vay và thời gian vi phạm nghĩa vụ trả nợ như trên, đồng thời trình bày thêm:

Để đảm bảo cho các khoản vay, ngày 14 tháng 3 năm 2011 ông T bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 thế chấp Quyền sử dụng đất 113,17 m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng được Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD309342 ngày 26 tháng 01 năm 2011 mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H.

Tại Hợp đồng thế chấp ghi tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất 113,17 m^2 và tài sản trên đất là nhà 04 tầng thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Thực tế tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là 03 gian nhà chung tường chung móng và diện tích mỗi căn nhà khoảng 38m^2/nhà, mỗi nhà xây dựng 3 tầng và có tum với tổng diện tích xây dựng của cả 03 gian nhà khoảng 451,16m^2, thuộc

thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Ông T, bà H thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng thế chấp đã bán tài sản đảm bảo cho khoản vay cho 03 hộ gồm: Bán cho vợ chồng ông Hoàng Hữu Minh và bà Nguyễn Thị Hương Lan căn hộ số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (căn nhà này hiện nay con ông Minh bà Lan là anh Ngô Văn Hiệp, sinh 1992 quản lý sử dụng); bán cho vợ chồng ông Lê Xuân T bà Bùi Ngọc C căn hộ số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và bán cho vợ chồng bà Ngô Thị K ông Vũ Văn Sơn căn hộ số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (căn nhà này hiện một mình bà Ngô Thị K quản lý sử dụng). Khi chuyển nhượng ông T có viết giấy tay cho người mua, không nhớ chính xác thời gian bán và khi bán cũng nói rõ cho những người mua biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên P.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T bà H đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 91.666.666 đồng, số tiền lãi: 597.657.437 đồng; tổng cộng đã trả là 649.124.103 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của ông T và bà H như sau: Ông T và bà H sẽ có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Tuy nhiên đến nay ông T và bà H đang gặp khó khăn nên đề nghị được trả tiền nợ gốc là 1.908.333.334 đồng và số tiền lãi thì đề nghị ngân hàng miễn. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 13 tháng 3 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Chi trình bày:

Tháng 4 năm 2012 vợ chồng chị Bùi Ngọc C và anh Lê Xuân T có mua của vợ chồng anh Tiến và chị Huệ căn nhà 3 tầng có tum, diện tích mặt bằng khoảng 40m^2 với giá 880.000.000 đồng tại số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Thực tế khi đặt cọc và trả tiền mua nhà thì chị Chi có giao nhận tiền và ký nhận với một mình anh Tiến và có anh Phạm Bá Khánh (là anh họ của anh Tiến) làm chứng. Chị Chi đã giao tiền cho anh Tiến 3 lần, cụ thể: Ngày 18 tháng 4 năm 2012 đặt cọc 100.000.000 đồng; ngày 01/5/2012 đã thanh toán trả 580.000.000 đồng; ngày 07 tháng 5 năm 2012 đã thanh toán trả 100.000.000 đồng. Tổng cộng đã trả cho anh Tiến là 780.000.000 đồng và anh Tiến đã viết giấy bán nhà cho chị Chi và anh Trường. Số tiền còn nợ lại 100.000.000 đồng khi nào anh Tiến, chị Huệ làm sang tên bìa đỏ thì chị Chi và anh Trường sẽ thanh toán nốt.

Khi mua nhà số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, chị Chi và anh Trường hoàn toàn tin tưởng anh Tiến, chị Huệ và không biết căn nhà đã được thế chấp tại Ngân hàng. Vợ chồng chị Chi và anh Trường đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh Tiến, chị Huệ làm thủ tục sang tên hoàn thiện giấy tờ nhà nhưng đến nay chưa thực hiện được.

Anh Tiến, chị Huệ xây dựng 03 căn nhà có diện tích và thiết kế giống nhau. Khi chị Chi và anh Trường dọn đến ở thì căn nhà số 10C và 10Đ/24/32 đã có người ở. Nay quan điểm của chị Chi là việc mua bán của vợ chồng chị Chi và anh Trường là ngay thẳng nên vợ chồng anh Tiến và chị Huệ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên bì đỏ, trong trường hợp không làm được thì vợ chồng anh Tiến và chị Huệ phải có trách nhiệm trả lại cho chị Chi và anh Trường số tiền 780.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 09 tháng 3 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hiệp trình bày:

Tháng 4 năm 2011, bố mẹ anh Hiệp là ông Hoàng Hữu Minh và bà Nguyễn Thị Hương Lan mua của vợ chồng anh Phạm Bá Tiến và chị Phạm Thị Bích Huệ căn nhà 3 tầng có tum, diện tích mặt bằng khoảng 40m^2 tại số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với giá 1.350.000.000 đồng. Bố mẹ anh Hiệp đã trả trước cho vợ chồng anh Tiến và chị Huệ số tiền 930.000.000 đồng và anh Tiến đã viết giấy bán nhà. Hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng anh Tiến chị Huệ làm sang tên bìa đỏ xong thì bố mẹ anh Hiệp có trách nhiệm trả nốt số tiền còn thiếu là 420.000.000 đồng. Khi mua bố mẹ anh Hiệp không biết anh Tiến, chị Huệ thế chấp căn nhà cho Ngân hàng TMCP Tiên P để vay tiền. Sau khi mua căn nhà số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, bố mẹ đã cho anh Hiệp căn nhà trên. Thực tế anh Hiệp sinh sống một mình tại căn nhà đó từ tháng 4 năm 2011 đến nay.

Anh Hiệp khẳng định việc mua bán nhà là ngay thẳng, do vậy anh Tiến và chị Huệ phải có trách nhiệm làm sang tên bìa đỏ cho anh Hiệp và anh Hiệp sẽ có trách nhiệm trả nốt số tiền 420.000.000 đồng còn thiếu khi mua nhà. Trong trường hợp anh Tiến và chị Huệ không làm được sang tên bìa đỏ căn nhà số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng thì vợ chồng anh Tiến và chị Huệ có trách nhiệm trả lại cho anh Hiệp số tiền 930.000.000 đồng.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị K trình bày:

Tháng 5 năm 2012, bà Ngô Thị K và chồng là ông Vũ Văn Sơn mua của vợ chồng anh Phạm Bá Tiến và chị Phạm Thị Bích Huệ căn nhà 03 tầng có tum diện

tích mặt bằng khoảng 38m^2 tại số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với giá 1.000.000.000 đồng. Do có quan hệ họ hàng nên khi mua nhà vợ chồng bà Kim và anh Tiến chị Huệ chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập Hợp đồng mua bán và khi nào sang tên bìa đỏ sẽ làm hợp đồng chính thức. Khi trả tiền vợ chồng anh Tiến chị Huệ bớt cho vợ chồng bà Kim số tiền 10.000.000 đồng, thực tế vợ chồng bà Kim đã trả cho anh Tiến và chị Huệ số tiền 900.000.000 đồng, còn giữ lại số tiền 90.000.000 đồng.

Khi mua nhà, vợ chồng anh Tiến chị Huệ khẳng định căn nhà thuộc sở hữu của mình, bà Kim không biết việc vợ chồng anh Tiến chị Huệ thế chấp quyền sử dụng đất 113,17 m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng tại Ngân hàng TMCP Tiên P. Đầu năm 2017, ông Vũ Văn Sơn chết, hiện một mình bà Kim ở tại số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Nay bà Kim yêu cầu anh Tiến và chị Huệ có trách nhiệm làm bìa đỏ sang tên căn nhà số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và bà Kim sẽ trả nốt số tiền là 90.000.000 đồng còn thiếu khi mua nhà.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng việc thụ lý vụ án cũng như quá trình xây dựng lập hồ sơ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã thực hiện đầy đủ và đúng các trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về phía các đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng các trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14 tháng 11 năm 2018 theo hợp đồng tín dụng là 5.996.433.209 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.908.333.334 đồng; nợ lãi trong hạn: 787.394.415 đồng; nợ lãi quá hạn: 3.300.705.460 đồng); trường hợp ông T và bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì tuyên phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về quan hệ tranh chấp:

[1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng. Các đương sự ký kết hợp đồng tín dụng với mục đích tiêu dùng.

[2] Do vậy, đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn:

+ Xét Hợp đồng tín dụng số số 01140311RB/HP-TPB/TH.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011.

[3] Theo Hợp đồng tín dụng này thì Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng cho vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H vay số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng với mục đích thanh toán tiền mua đất, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay: 21%/năm, thay đổi 01 tháng/lần bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng (loại lĩnh lãi cuối kỳ) tại Ngân hàng TMCP Tiên P + biên độ 5,5%/năm.

[4] Đây là hợp đồng dân sự hợp pháp, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã thực hiện đầy đủ đúng nghĩa vụ cam kết, còn vợ chồng ông T bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã ký kết. Từ tháng 12/2012, ông T và bà H liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, không trả tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông T bà H vẫn không thực hiện.

[6] Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 410, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 BLDS năm 2015, căn cứ thỏa thuận của hai bên quy định tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Tiên P, buộc ông T bà H phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi như hai bên đã thỏa thuận ký kết tại Hợp đồng tín dụng.

[7] Tính đến ngày 14 tháng 11 năm 2018, vợ chồng ông T bà H phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 5.996.433.209 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.908.333.334 đồng; nợ lãi trong hạn: 787.394.415 đồng; nợ lãi quá hạn: 3.300.705.460 đồng).

[8] Và số tiền lãi được tiếp tục tính cho đến khi vợ chồng ông T bà H thanh toán xong số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng.

- Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

+ Xét hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011.

[9] Ngày 14 tháng 3 năm 2011 Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng và vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H ký kết Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông T bà H đã làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Quyền theo quy định của pháp luật.

[10] Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp xác định tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất 113,17 m^2 và tài sản trên đất là nhà ở 04 tầng với diện tích xây dựng 451,16m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H.

[11] Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Tiên P và vợ chồng ông Phạm Bá Tiến, bà Phạm Thị Bích Huệ thừa nhận: Khi ký kết hợp đồng thế chấp thực tế tài sản trên đất là 03 căn nhà xây dựng 3 tầng, có tum, chung tường chung móng và diện tích mỗi căn nhà khoảng 38m^2. Tuy nhiên hai bên thống nhất mô tả tài sản trên đất dựa trên thông tin thay đổi của Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất số BD309342 ngày 26 tháng 01 năm 2011 là nhà ở 04 tầng với diện tích xây dựng 451,16m^2.

[12] Tòa án thu thập chứng cứ xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Kết quả thẩm định: Tài sản trên đất là 03 gian nhà chung tường chung móng và diện tích mỗi căn nhà khoảng 38m^2, mỗi nhà xây dựng 3 tầng và có tum tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng.

[13] Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ tại Phòng tài nguyên môi trường và Phòng quản lý đô thị quận Ngô Quyền về việc mô tả tài sản trên đất, kết quả thu thập như sau: "*Theo quy định của Bộ xây dựng thì số tầng của ngôi nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm. Diện tích xây dựng tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H xây dựng hoàn toàn đúng theo hiện trạng và hồ sơ thiết kế (03 gian liền kề). Đối với tầng 4, đã xây dựng không hết diện tích xin phép nhưng tổng diện tích sử dụng vẫn nằm trong Giấy phép xây dựng số 041/GPXD ngày 25/2/2011*"

[14] Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự khi có đủ các điều kiện: "*Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*"

[15] Tại Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định về về hiệu lực của giao dịch bảo đảm: " *1....c, Việc thế chấp quyền sử dụng đất.....có hiệu lực kể từ*

thời điểm đăng ký thế chấp.....2. Việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch bảo đảm"

[16] Đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng với vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H có hiệu lực tại thời điểm đăng ký giao dịch thế chấp.

[17] Xét Hợp đồng thế chấp được ký giữa chủ sở hữu tài sản ông T bà H với Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng, đã được công chứng chứng thực hợp lệ và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật nên HĐXX công nhận Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011 là hợp pháp và được pháp luật bảo vệ.

[18] Trong trường hợp ông T bà H không thanh toán được khoản nợ thì phải xử lý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng là cần thiết, có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 292, Điều 298, Điều 299, Điều 317 và Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp vợ chồng ông T bà H không trả được khoản nợ thì xử lý phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản vật kiến trúc trên đất đã thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

- Xét về việc chuyển nhượng tài sản thế chấp của ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H.

[19] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận: Vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H bán cho vợ chồng chị Bùi Ngọc C, anh Lê Xuân T căn nhà số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng vào tháng 4 tháng 2012, bán cho vợ chồng ông Hoàng Hữu Minh, bà Nguyễn Thị Hương Lan căn nhà số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng vào tháng 4 tháng 2011 và bán cho vợ chồng bà Ngô Thị K, ông Vũ Văn Sơn căn nhà số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng vào tháng 5 tháng 2012. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ viết giấy không có công chứng, chứng thực.

[20] Tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hình thức về hợp đồng mua bán nhà ở như sau: "*Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*."

[21] Và tại khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 quy định về trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở như sau: "*Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:*

a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;

b) Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;

c) Thuê mua nhà ở xã hội;

d) Bên tặng cho nhà ở là tổ chức."

[22] Khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản:*" Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này."*

[23] Và tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp số 01140311/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 14 tháng 3 năm 2011 Ngân hàng TMCP Tiên P chi nhánh Hải phòng với vợ chồng ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H thỏa thuận: *"Bên thế chấp không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng tài sản thế chấp khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của bên nhận thế chấp..."*

[24] Như vậy việc mua bán nhà ở giữa bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý.

[25] Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng chị Bùi Ngọc C anh Lê Xuân T, bà Ngô Thị K và anh Nguyễn Mạnh Hiệp đều có ý kiến: Không biết căn nhà mua của vợ chồng ông T bà H đã được mang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên P. Nay quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu vợ chồng ông T bà H có trách nhiệm sang tên bìa đỏ cho những người mua. Trong trường hợp không sang tên được bìa đỏ thì vợ chồng ông T bà H có trách nhiệm trả lại toàn bộ tiền cho người mua.

[26] Theo lời khai của các đương sự và tài liệu Tòa án đã thu thập được xác định: 03 gian nhà số 10D/24/32, 10Đ/24/32, 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên P trước khi những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mua.

[27] Tòa án đã nhiều lần giải thích trực tiếp và thông báo bằng văn bản cho vợ chồng chị Bùi Ngọc C và anh Lê Xuân T, bà Ngô Thị K và anh Nguyễn Mạnh Hiệp làm đơn yêu cầu độc lập và giao nộp các tài liệu chứng cứ để Tòa án làm thủ tục thụ lý xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan. Tuy nhiên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không làm theo yêu cầu của Tòa án.

[28] Tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau: *"Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải* ".

[29] Và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thủ tục yêu cầu độc lập như sau: "*Thủ tục yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn*."

[30] Từ những phân tích trên, việc mua bán chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng ông T bà H với vợ chồng chị Bùi Ngọc C anh Lê Xuân T, vợ chồng ông Hoàng Hữu Minh bà Nguyễn Thị Hương Lan và vợ chồng bà Ngô Thị K ông Vũ Văn Sơn là vi phạm quy định của pháp luật. Tuy nhiên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không làm các thủ tục yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[31] Trong trường hợp những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[32] Về án phí: Ông T bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 146, Điều 147, khoản 2 Điều 201, Điều 202, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 410, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 292, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 319 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, khoản 4 Điều 348 và Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào Điều 27 và Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Tiên P.

Buộc ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H phải trả cho Ngân hàng TMCP Tiên P số tiền tính đến hết ngày 14 tháng 11 năm 2018 gồm: Nợ tiền gốc là: 1.908.333.334 đồng; nợ tiền lãi: 4.088.099.875đồng (gồm lãi trong hạn: 787.394.415đồng và nợ lãi quá hạn: 3.300.705.460 đồng). Tổng cộng là 5.996.433.209 đồng (Năm tỷ, chín trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm lẻ chín đồng).

2. Trong trường hợp ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Tiên P được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất 113,17 m^2 mang tên Ông Phạm Bá T và bà Phạm Thị Bích H.

- Tài sản trên đất là 03 gian nhà 03 tầng có tum với diện tích xây dựng 451,16m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ ĐG-36 tại Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, Hải Phòng. Cụ thể:

+ Gian nhà số 10C/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng hiện anh Nguyễn Mạnh Hiệp quản lý sử dụng.

+ Gian nhà số 10D/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng hiện vợ chồng chị Bùi Ngọc C và anh Lê Xuân T quản lý sử dụng.

+ Gian nhà số 10Đ/24/32 Xóm Trung, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng hiện bà Ngô Thị K quản lý sử dụng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông T, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Về án phí: Ông Phạm Bá T bà Phạm Thị Bích H phải nộp 113.996.433 (một trăm mười ba triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba)

đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0011766 ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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:
- Đương sự;
- VKSND quận Ngô Quyền;
- Chi cục THADS quận Ngô Quyền;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hoài