TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 10/01/2024
V/v: "Tranh chấp HĐTD"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc
_____

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Nguyễn Hữu Đệ.**
2. Bà Trần Thị Đ.

- ***Thư ký phiên toà:*** **Bà Hoàng Thu Thảo -** Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội tham gia phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Kim Thanh -** Kiểm sát viên.

Ngày 10/01/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 226/2023/TLST-DS ngày 18/10/2023 về việc*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2023/QĐST-DS ngày 28/12/2023. Giữa:

**** Nguyên đơn:*** **Ngân hàng BIDV**

Địa chỉ: Tháp BIDV số 197 TQK, phường LTT, Quận HK, Thành phố H Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tiến D – Giám đốc Chi nhánh Nam H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1- Bà Nguyễn Thị Thu H – Phó Giám đốc Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Nam H Nội.
2- Ông Trần Văn H - Giám đốc phòng giao dịch ĐK - Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Nam H Nội.
3- Ông Trần Minh L – Cán bộ phòng Giao dịch ĐK - Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Nam H Nội.

Ông H có mặt tại phiên toà.
Bà H, ông L vắng mặt tại phiên toà.

*** *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn X** – Sinh năm 1967.

Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội.

Ông Nguyễn Văn X uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T.

Bà T có mặt tại phiên toà.

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

1- **Anh Nguyễn Văn K**, sinh năm 1991.

2- **Chị Nguyễn Thị HA**, sinh năm 2005.

3- **Chị Hoàng Thị Đ**, sinh năm 1992.

4- **Cháu Nguyễn Văn V**, sinh ngày 21/8/2015.

5- **Cháu Nguyễn Hoàng B**, sinh ngày 20/6/2018.

Địa chỉ: Thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội.

Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Văn V và Nguyễn Hoàng B là anh Nguyễn Văn K và chị Hoàng Thị Đ.

Anh K và chị HA uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T.

Bà T có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày**:

Ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T được Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Nam H Nội cấp tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ký ngày 20/07/2016 với số tiền vay ban đầu là 1.000.000.000 đồng, với mục đích vay thanh toán chi phí sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà ở. Chi tiết các món vay của khách hàng đến thời điểm ngày 25/12/2023 như sau:

- Dư nợ gốc: 577.511.823 đồng.
- Dư nợ lãi: 319.194.362 đồng.

Tổng cả gốc và lãi là: 896.706.185 đồng.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 743767; Số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 05101 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X cùng vợ là Bà Nguyễn

Thị T. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02474/2016/HĐTC ngày 20/07/2016 được Văn phòng Công chứng Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 20/07/2016 theo Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD. Và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo. Bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ký ngày 20/07/2016 cùng tất cả các Hợp đồng tín dụng, phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan khác được ký kết giữa Ngân hàng và bên được bảo đảm.

Đến nay đã quá thời hạn thanh toán gốc lãi của các Hợp đồng tín dụng trên. Ngân hàng BIDV Nam H Nội đã nhiều lần gửi thông báo nợ đến hạn cho khách hàng và đến làm việc trực tiếp với khách hàng yêu cầu trả nợ nhưng khách hàng không có động thái và phương án trả hết phần nợ quá hạn cho Ngân hàng, không thực hiện cam kết theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Do đó, bằng Đơn khởi kiện này, Ngân hàng BIDV yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện Đ Anh, Thành phố H Nội giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn (Ông Nguyễn Văn X cùng vợ là Bà Nguyễn Thị T) cụ thể như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng BIDV Nam H Nội toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, phí theo Hợp đồng tín dụng đã ký tính đến hết ngày 25/12/2023:

- Nợ gốc : **577.511.823 đồng**
- Nợ lãi quá hạn: **319.194.362 đồng**

Tổng cộng: **896.706.185 đồng.**

Và khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng cho đến thời điểm thi hành án xong.

2. Trong trường hợp ông X và bà T không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì đề nghị Toà án tuyên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng không chấp nhận phương án trả nợ dần trong thời hạn 04 năm như bà T đã trình bày. Ngân hàng đề nghị ông X và bà T phải trả trong năm 2024 trả 400.000.000 đồng và trong năm 2025 trả toàn bộ khoản nợ còn lại cả gốc và lãi. Trường hợp ông X và bà T không chấp nhận phương án trên thì Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

*** Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo uỷ quyền của đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn X và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn K**, **chị Nguyễn Thị HA**, **chị Hoàng Thị Đ trình bày:**

Bà xác nhận vợ chồng bà đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng BIDV ngày 20/7/2016, xác nhận các khoản nợ vay như Ngân hàng trình bày là đúng.

Xác nhận tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 743767; Số vào sổ cấp GCN: CS- ĐA 05101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02474/2016/HĐTC ngày 20/07/2016 được Văn phòng Công chứng Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 20/07/2016 theo Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông bà phải thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình bà trả nợ dần khoản nợ trên trong thời hạn 04 năm, hai năm đầu mỗi năm gia đình bà trả 150.000.000 đồng, số tiền còn lại trả nốt trong hai năm tiếp theo. Bà đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm cho bà toàn bộ cả lãi quá hạn. Theo phương án trả 02 năm của Ngân hàng thì gia đình bà không thể thực hiện được.

Trong trường hợp gia đình bà không trả được khoản nợ nêu trên thì đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

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

Tạm tính đến ngày 10/01/2024 tổng dư nợ của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng BIDV như sau: **Nợ gốc: 577.511.823 đồng; Nợ lãi quá hạn: 321.648.787 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 899.226.610 đồng.**

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng BIDV toàn bộ khoản nợ cả gốc và lãi như đã nêu trên.

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải trả các khoản tiền lãi từ ngày 11/01/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 743767; Số vào sổ cấp GCN: CS- ĐA 05101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02474/2016/HĐTC ngày 20/07/2016 được Văn phòng Công chứng

Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 20/07/2016 theo Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD743767, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 03101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016 mang tên ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thì thửa đất có diện tích là 205m2. Qua kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì hiện trạng thửa đất có diện tích là 200m2. Nên Ngân hàng BIDV chấp nhận trong trường hợp nếu phải xử lý tài sản thì sẽ yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Theo qui định tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 đã qui định trường hợp nếu xảy ra tranh chấp thì hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố H Nội. Nay Ngân hàng BIDV có thay đổi lựa chọn và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T.

Ngân hàng không đồng ý với đề nghị trả nợ dần khoản tiền nợ gốc và miễn toàn bộ khoản tiền nợ lãi của ông X và bà T. Đề nghị ông X và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng đầy đủ toàn bộ khoản nợ cả gốc và lãi nêu trên.

*** Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Bà xác nhận khoản vay của ông Nguyễn Văn X và bà tại Ngân hàng đúng như Ngân hàng đã trình bày. Do điều kiện hoàn cảnh của gia đình bà hiện tại đang khó khăn nên ông bà chưa thể trả nợ ngay khoản nợ trên cho Ngân hàng. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà trả nợ dần khoản tiền nợ gốc và đề nghị Ngân hàng miễn giảm toàn bộ khoản tiền lãi. Mỗi năm bà sẽ trả cho Ngân hàng 150.000.000 đồng cho đến khi trả hết khoản tiền nợ gốc.

Trong trường hợp ông bà không trả được khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì bà đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Bà hoàn toàn thống nhất với quan điểm của Ngân hàng BIDV và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với vợ chồng bà.

*** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ Anh – Thành phố H Nội tham gia phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án:

Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục tố tụng qui định, tuy nhiên vẫn còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án cũng đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tố tụng qui định.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn chưa chấp hành tốt pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá toàn bộ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng. Xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản tiền nợ cho Ngân hàng BIDV tính đến ngày 10/01/2024 tổng cộng cả gốc và lãi là: **899.226.610 đồng**.

+ Trong trường hợp ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng.

+ Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm tiếp tục trả nốt số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng.

+ Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về thủ tục tố tụng***:

[1.1] Ngân hàng BIDV khởi kiện đến Tòa án buộc ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T có địa chỉ tại thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội trả tiền nợ gốc, nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và Giấy nhận nợ. Tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 hai bên đã thoả thuận trường hợp nếu xảy ra tranh chấp thì hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố H Nội. Nay Ngân hàng BIDV có thay đổi lựa chọn và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng BIDV với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T, bà T cũng hoàn toàn nhất trí và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng BIDV với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T. Do đó theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội. Tòa án

nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự thủ tục tố tụng.

[1.2] Ngân hàng BIDV khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thanh toán các khoản tiền nợ căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 và Giấy nhận nợ. Mục đích vay vốn thanh toán chi phí sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà ờ. Do vậy nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là quan hệ "tranh chấp Hợp đồng tín dụng" về dân sự.

[1.3] Xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án như sau: Ngân hàng BIDV là người khởi kiện, căn cứ theo khoản 2 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T là người bị nguyên đơn khởi kiện, căn cứ theo khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là bị đơn; Anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị HA, chị Hoàng Thị Đ, cháu Nguyễn Văn V, cháu Nguyễn Hoàng B là những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp, nên căn cứ theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Văn V và cháu Nguyễn Hoàng B là anh Nguyễn Văn K và chị Hoàng Thị Đ.

[1.4] Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T là bị đơn không có yêu cầu phản tố. Anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị HA, chị Hoàng Thị Đ, cháu Nguyễn Văn V, cháu Nguyễn Hoàng B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự có tên trên đều đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị HA, Chị Hoàng Thị Đ uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T.

Do vậy nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị HA, Chị Hoàng Thị Đ là phù hợp qui định của pháp luật.

[2] ***Về nội dung vụ án***:

[2.1] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn là Ngân hàng BIDV đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016, tổng dư nợ tạm tính đến ngày 10/01/2024 là: **899.226.610 đồng**, trong đó khoản tiền nợ gốc là **577.511.823 đồng**, nợ lãi quá hạn là **321.648.787 đồng**.

[2.1.1] Về khoản tiền nợ gốc: Xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 và Giấy nhận nợ giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T đầy đủ số tiền gốc vay là 1.000.000.000 đồng thông qua Giấy nhận nợ ngày 20/7/2016. Hình thức và nội dung Hợp đồng phù hợp các qui định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T đã trả được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và nợ lãi. T đến ngày 10/01/2024 ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T vẫn còn nợ Ngân hàng BIDV số tiền nợ gốc là **577.511.823 đồng**, theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên. Nay Ngân hàng BIDV yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thanh toán khoản tiền nợ gốc như trên là hoàn toàn đúng qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng BIDV về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thanh toán khoản tiền nợ gốc là **577.511.823 đồng** cho Ngân hàng BIDV.

[2.1.3] Về khoản tiền nợ lãi: Số tiền nợ lãi Ngân hàng BIDV yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T còn phải trả tạm tính đến ngày 10/01/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 và Giấy nhận nợ thì nợ lãi quá hạn là **321.648.787 đồng**. Tại Hợp đồng tín dụng số 84/2016/HĐTD ngày 20/7/2016 hai bên đã thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 7,8%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay sau thời gian ưu đãi được điều chỉnh 06 tháng/1 lần. Lãi suất điều chỉnh các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + margin 4,4%/năm, tuy nhiên không vượt quá lãi suất trần cho vay của Ngân hàng BIDV trong từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% với lãi suất vay trong hạn.

Theo qui định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng thì các bên có quyền tự thỏa thuận với nhau về mức lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, Ngân hàng có quyền qui định về cơ chế xác định phí, lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. Do vậy nên việc các bên thỏa thuận mức lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ là đúng qui định của pháp luật.

Đối chiếu với bản sao kê tính lãi và các Thông báo về áp dụng lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam, thì Ngân hàng đã áp dụng mức lãi suất đúng qui định của Ngân hàng BIDV tại các thời điểm ký Hợp đồng tín dụng. Về lãi quá hạn các bên thỏa thuận bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với qui định của pháp luật.

Xét các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng và cam kết trả nợ trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ được các bên ký trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực và ràng buộc các bên thi hành, do đó các bên có nghĩa vụ tuân thủ hợp đồng này. Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ giữa Ngân hàng BIDV và ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T. Do ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản nợ đã chuyển thành nợ quá hạn. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán số tiền lãi chưa trả tính đến ngày 10/01/2024 là **nợ lãi quá hạn: 321.648.787 đồng** hoàn toàn có cở sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Nguyễn Văn xê và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền nợ lãi trên cho nguyên đơn là Ngân hàng BIDV.

[2.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả cho Ngân hàng BIDV toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng nói trên tạm tính đến ngày 10/01/2024 tổng cộng cả gốc và lãi là **899.226.610 đồng.**

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 11/01/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T đã xác nhận các khoản tiền gốc, tiền lãi đã trả và không có ý kiến gì khác. Do vậy nên Hội đồng xét xử không xem xét lại đối với các khoản tiền các bên đã thực hiện xong.

[2.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng BIDV:

[2.4.1] Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 02474/2016/HĐTC, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2016, tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Xuân giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn X và vợ là bà Nguyễn Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Nam H Nội – Phòng Giao dịch ĐK. Hợp đồng thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng BIDV. Hợp đồng thế chấp nêu trên đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Hợp đồng được lập thành văn bản, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai H Nội - Chi nhánh huyện Đ Anh, nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành giữa các bên.

Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp qui định giá trị tài sản thế chấp: "Trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp. Ngân hàng và bên thế chấp sẽ định giá thêm phần giá trị mà bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận tại văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý tài sản thế chấp, hai bên vẫn chưa định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã đầu tư thêm". Do vậy Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 16 tại thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội.

[2.4.2] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 16 tại thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội. Tài sản thế chấp hiện tại thể hiện vị trí đất trong khu dân cư, phía Bắc giáp thửa đất của ông D Huệ, phía Nam giáp đường, phía Đ giáp thửa đất nhà ông Hường, phía Tây giáp thửa đất nhà bà Quyên. Trên đất có một nhà 2 tầng xây dựng năm 2002, lán lợp mái

proximang khung sắt làm năm 2010, nhà tạm lợp Proximang, sân lát gạch đỏ, tường 10 hoa sắt, cổng sắt, trụ cổng. Hiện tại trên nhà đất thế chấp có ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn K, chị Hoàng Thị Đ, cháu Nguyễn Văn Vương, cháu Nguyễn Hoàng B và chị Nguyễn Thị HA đang sinh sống. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có diện tích là 205m2. Qua đo đạc thực tế, thửa đất có diện tích là 200m2.

[2.4.3] Căn cứ theo Điều 9 của Hợp đồng thế chấp qui định về xử lý tài sản thế chấp thì "Bên nhận thế chấp được xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau:

- Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo các Hợp đồng tín dụng mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ."

Do vậy nên yêu cầu của Ngân hàng BIDV về việc trong trường hợp ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mại xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 tờ bản đồ số 16 tại thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD743767, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 03101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016 mang tên ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 02474/2016/HĐTC quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2016, tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Xuân để thu hồi nợ cho Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp qui định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4.4] Căn cứ theo khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng thế chấp qui định về xử lý tiền bán tài sản thế chấp quy định: "Nếu tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán các khoản nợ mà vẫn chưa thanh toán hết nghĩa vụ được bảo đảm, thì bên thế chấp vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với phần nghĩa vụ bảo đảm còn thiếu đó…"

Do vậy, trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thì ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng BIDV.

[2.4.5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD743767, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 03101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016 mang tên ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T thì thửa đất có diện tích là 205m2. Qua kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì hiện trạng thửa đất có diện tích là 200m2. Tại phiên toà đại diện Ngân hàng BIDV chấp nhận trong trường hợp nếu phải xử lý tài sản thì sẽ yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp theo

hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp và không có ý kiến gì khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ Anh, Thành phố H Nội tham gia phiên tòa hoàn toàn có căn cứ và phù hợp các qui định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải trả tổng số tiền nợ cho Ngân hàng BIDV tính đến ngày 10/01/2024 là **899.226.610 *đồng*** *(Tám trăm chín mươi chín triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm mười đồng)*.

Theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án, điểm d khoản 1.4 Điều 1 Mục II Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (*36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng*) **38.976.798 đồng** *(Ba mươi tám triệu, chín trăm bẩy mươi sáu nghìn, bẩy trăm chín mươi tám đồng)*.

Ngân hàng BIDV được hoàn trả số tiền **19.400.000 đồng** *(Mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2021/0007320 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ Anh.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 40; Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 351, Điều 357, Điều 466 của Bộ luật dân sự.
- Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.
- Điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm d khoản 1.4 Điều 1 Mục II Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng BIDV đối với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng BIDV số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 84/2006/HĐTD ngày 20/7/2016 tạm tính đến **ngày 10/01/2024** tổng cộng là **899.226.610 đồng** *(Tám trăm chín mươi chín triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm mười đồng).*

Trong đó:

+ Nợ gốc: **577.511.823 đồng** *(Năm trăm bẩy mươi bẩy triệu, năm trăm mười một nghìn, tám trăm hai mươi ba đồng)*.

+ Nợ lãi quá hạn: **321.648.787 đồng** *(Ba trăm hai mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn, bẩy trăm tám mươi bẩy đồng)*.

3. Kể từ ngày 11/01/2024, hàng tháng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận ký trong Hợp đồng tín dụng nêu trên với Ngân hàng BIDV cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

4. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 743767; Số vào sổ cấp GCN: CS- ĐA 05101 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Nội cấp ngày 11/7/2016, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02474/2016/HĐTC ngày 20/07/2016 được Văn phòng Công chứng Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 20/07/2016 theo Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng BIDV trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì sẽ yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế đo đạc tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ thôn ĐĐ, xã VL, huyện Đ Anh, Thành phố H Nội.

6. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ cho Ngân hàng BIDV thì ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả nốt số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng BIDV.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T phải nộp tiến án phí dân sự sơ thẩm là **38.976.798 đồng** *(Ba mươi tám triệu, chín trăm bẩy mươi sáu nghìn, bẩy trăm chín mươi tám đồng)*.

7.2. Ngân hàng BIDV được hoàn trả số tiền **19.400.000 đồng** *(Mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2021/0007320 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ Anh.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

9. Ngân hàng BIDV, bà Nguyễn Thị T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Văn K, Chị Nguyễn Thị HA, chị Hoàng Thị Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo qui định của pháp luật.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Phạm Thị Thu Huyền

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND H. Đ Anh;*
- *TAND TP. H Nội;*
- *THA huyện Đ Anh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*