

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2021/DS-ST

Ngày: 23/07/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Quỳnh Chi**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Đức Lưu**

2. Bà **Nguyễn Thị Lan Ka**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Nam Hải** - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thu Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 07 năm 2021, Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 65/2021/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2021/QĐXXST-DS ngày 29/06/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2021/QĐST-DS ngày 15/07/2021 giữa:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Trụ sở: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Đức Tú** – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ).**

Địa chỉ: Số 47 Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Bà **Phạm Ngọc Bích** – Phó giám đốc chi nhánh

2. Bà **Nguyễn Thị Nhung** - Trưởng phòng khách hàng cá nhân 1

3. Ông **Bế Văn Sơn** – Phó trưởng phòng khách hàng cá nhân 1

Có mặt

*** Bị đơn:** - Ông **Nguyễn Quốc Trình**

- Sinh năm: 1977.

Có mặt

- Bà **Lê Thị Thu Hà**

- Sinh năm: 1976.

Cùng trú tại: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
Vắng mặt.

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

- Ông **Nguyễn Văn Thuyết**

- Sinh năm: 1950

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Trình – Sinh năm: 1977
Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Mùi**

- Sinh năm: 1951

Cùng HKTT: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
Vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Ngọc Anh**

- Sinh năm 2001

(Chị Nguyễn Ngọc Anh do ông Nguyễn Quốc Trình đại diện theo ủy quyền)
Có mặt.

- Cháu **Nguyễn Gia Khánh**

- Sinh năm 2005

Cùng HKTT: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
(Cháu Gia Khánh do ông Trình đại diện theo pháp luật)
Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 05 tháng 05 năm 2021, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt là BIDV) nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp” đối với bị đơn là ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà có địa chỉ tại: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:

Theo đề nghị vay vốn của ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà đã ký, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (đại diện là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ) đã cho ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà vay vốn theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo đã ký giữa ông Nguyễn Quốc Trình cùng vợ là bà Lê Thị Thu Hà với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ. Theo đó, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ cho ông Nguyễn Quốc Trình cùng vợ là bà Lê Thị Thu Hà vay số tiền là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng.

Thời gian vay: 240 tháng

Mục đích vay: Mua nhà tại Sài Đồng – Long Biên

Lãi suất 8%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm

12 tháng + 4% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo đã ký giữa ông Nguyễn Quốc Trình cùng vợ là bà Lê Thị Thu Hà với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ. Theo đó, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ cho ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà vay số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Thời gian vay: 36 tháng

Mục đích vay : Tiêu dùng

Lãi suất 10,5%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3,5% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 110.800.000 (Một trăm mười triệu, tám trăm ngàn) đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tài sản tại: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113090412; Hồ sơ gốc số 1202.2001.QĐUB/6937.2001 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và bà Nguyễn Thị Mùi. Tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 000424/2016, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 08/07/2016 và Văn bản sửa đổi lần 1 Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 000463/2016, quyền số 01 TP/CC-SCC-VBSĐ ngày 28/07/2016, đã ký giữa ông Nguyễn Văn Thuyết và bà Nguyễn Thị Mùi với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ, chứng thực bởi Văn phòng công chứng Việt Luật, thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ký ngày 01/02/2016, Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ký ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo, ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà đã không trả nợ đầy đủ và đúng hạn theo nội dung đã cam kết và đã phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (ngày chuyển nợ quá hạn gần nhất là ngày 24/10/2016).

Tổng dư nợ vay của ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ tính hết ngày 30/04/2021 tổng cộng là: 9.492.799.256 (Chín tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu,

bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ làm đại diện theo uỷ quyền) toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và nợ lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 30/04/2020 với tổng dư nợ là: **9.492.799.256** đồng (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng). Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

- Và toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn, phí, khoản phạt, phạt bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh đến thời điểm ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán xong toàn bộ dư nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trường hợp ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà không trả được nợ hoặc trả không hết nợ, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ làm đại diện theo uỷ quyền) có quyền xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo theo các giao dịch bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tài sản tại: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113090412; Hồ sơ gốc số 1202.2001.QĐUB/6937.2001 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và vợ là bà Nguyễn Thị Mùi. Tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 000424/2016, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 08/07/2016 và Văn bản sửa đổi lần 1 Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 000463/2016, quyền số 01 TP/CC-SCC-VBSD ngày 28/07/2016, chứng thực bởi Văn phòng công chứng Việt Luật, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn (ông Nguyễn Quốc Trình) trình bày:

Ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà có ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo để vay số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Thời gian vay: 36 tháng.

Mục đích vay : Tiêu dùng.

Lãi suất 10,5%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3,5% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 110.800.000 (Một trăm mười triệu, tám trăm nghìn) đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

Ngày 28/07/2016 các bên ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo để vay số tiền là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng.

Thời gian vay: 240 tháng

Mục đích vay : Mua nhà tại Sài Đồng – Long Biên

Lãi suất 8%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

Tạm tính đến hết ngày 30/04/2020 bị đơn còn nợ là: **9.492.799.256** (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Thuyết, bà Mùi đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và vợ là bà Nguyễn Thị Mùi.

Đến nay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam có yêu cầu ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải trả số tiền cả gốc và lãi là 9.492.799.256 đồng, ông Trình xin được thêm thời gian và gia đình ông Trình đang giao bán nhà để trả cho Ngân hàng và ông Trình cũng đang vay của chú ruột tiền để trả vào gốc cho Ngân hàng chậm nhất đến tháng 07 ông Trình trả khoản 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thuyết và chị Nguyễn Ngọc Anh (do ông Nguyễn Quốc Trình đại diện theo ủy quyền) và cháu Nguyễn Gia Khánh (do ông Nguyễn Quốc Trình đại diện theo pháp luật) trình bày:***

Ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà có ký hợp đồng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam

Tạm tính đến hết ngày 30/04/2020 bị đơn còn nợ là: **9.492.799.256** (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng .

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Thuyết, bà Mùi đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và vợ là bà Nguyễn Thị Mùi.

Đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Chỉ đề nghị Ngân hàng giãn nợ cho bị đơn thu xếp thanh toán nợ.

Tại phiên toà

***Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán cho BIDV toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 30/04/2021 với tổng dư nợ là: (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

- Và toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn, phí, khoản phạt, phạt bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh đến thời điểm ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán xong toàn bộ dư nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà không trả được nợ hoặc trả không hết nợ, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân

hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ làm đại diện theo uỷ quyền) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo theo các giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ.

*** Bị đơn – ông Nguyễn Quốc Trình :** Thừa nhận tổng số nợ như ngân hàng trình bày, đề nghị Ngân hàng giãn nợ cho bị đơn đến hết ngày 30/09/2021.

***/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ông Thuyết, chị Ngọc Anh và cháu Gia Khánh):**

Thông nhất với ý kiến đã trình bày của ông Nguyễn Quốc Trình và không có ý kiến gì khác.

*** Bà Lê Thị Thu Hà – bị đơn và bà Nguyễn Thị Mùi – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nên Tòa án xét xử theo thủ tục chung.**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án.

Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về đường lối giải quyết vụ án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Buộc ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải thanh toán cho BIDV khoản nợ tạm tính đến ngày 30/04/2021 với tổng dư nợ là: **9.492.799.256** (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:*

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi mốt) đồng.

Và toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn, phí, khoản phạt phát sinh đến thời điểm ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán xong toàn bộ dư nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trường hợp ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà không trả số nợ nêu trên thì BIDV có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ.

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo qui định của PL.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt là BIDV) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực tín dụng, tài chính, tiền tệ.

Ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà có địa chỉ tại: Tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, vay tiền với mục đích mua nhà tại Sài Đồng – Long Biên. Vì vậy TAND Quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của BIDV đối với ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà về tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35 điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại các điều Điều 463, 466, 468 BLDS năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với hợp đồng tín dụng:

Ngày 01/02/2016, ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt là BIDV) và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo để vay số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngày 28/07/2016 các bên ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm

theo để vay số tiền là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng.

Kể từ ngày các hợp đồng được ký kết đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo các Hợp đồng tín dụng nói trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà tổng số tiền là 6.500.000.000 (Sáu tỷ năm trăm triệu) đồng.

Toàn bộ số tiền vay này đã được Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Tây Hồ giải ngân vào tài khoản do ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà theo bảng kê rút vốn ngày 02/02/2016 và 29/7/2016.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo thì ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải trả nợ số tiền vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng trong thời hạn: 36 tháng

Mục đích vay : tiêu dùng

Lãi suất 10,5%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3,5% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 110.800.000 (Một trăm mười triệu, tám trăm ngàn) đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo thì ông Trình,bà Hà phải thanh toán khoản vay 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng trong thời hạn 240 tháng.

Mục đích vay : Mua nhà tại Sài Đồng – Long Biên

Lãi suất 8%/ năm trong vòng năm đầu, sau đó lãi suất theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4% lãi suất trả sau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 45.000.000 (Bốn mươi lăm) triệu đồng tiền nợ gốc và 1 phần tiền lãi.

Từ ngày 24/10/2016 ông Trình, bà Hà không thanh toán cho BIDV bất cứ khoản tiền nào nữa.

Tính đến hết ngày 30/04/2021 ông Trình, bà Hà còn nợ BIDV số tiền nợ gốc là:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là 398.200.000 (Ba trăm, chín mươi tám triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là 5.955.000.000 (Năm tỉ, chín trăm năm mươi lăm triệu) đồng.

Tổng số nợ gốc của cả 2 hợp đồng là 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi tư triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Xét, Hợp đồng tín dụng nói trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán tiền nợ gốc của 02 hợp đồng tín dụng là 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng chẵn. Hội đồng xét xử thấy rằng tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo có quy định thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi ký Hợp đồng đến ngày 24/10/2016, ông Trình, bà Hà thanh toán được 45.000.000 (Bốn mươi lăm) triệu đồng tiền nợ gốc nợ gốc và từ đó đến nay ông Trình, bà Hà không thanh toán khoản nợ gốc nào khác, do vậy ông bà Trình, bà Hà đã vi phạm điều 4 Điều khoản và điều kiện vay và Ngân hàng có quyền thu nợ trước thời hạn theo thỏa thuận

Từ ngày 24/10/2016 , ông Trình, bà Hà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do vậy nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán tổng nợ gốc của 02 hợp đồng tín dụng 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng là có cơ sở được chấp nhận.

[3.2]. Đối với yêu cầu tiền lãi:

Căn cứ theo quy định về lãi suất của 02 Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo và Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo thì khoản tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) tạm tính đến ngày 30/4/2021 ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà còn nợ BIDV là:

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi lăm) đồng. Trong đó :

+ Nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là 2.788.584.417 (Hai tỉ, bảy trăm tám mươi tám triệu, năm trăm tám mươi tư nghìn, bốn trăm mười bảy) đồng.

+ Nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là 193.804.858 (Một trăm chín mươi ba triệu, tám trăm linh tư nghìn, tám trăm năm mươi tám) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi mốt) đồng. Trong đó :

+ Nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là

95.710.875 (Chín mươi lăm triệu, bảy trăm mười nghìn, tám trăm bảy mươi lăm) đồng.

+ Nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo là 70.499.106 đồng

Tổng nợ lãi của cả 2 hợp đồng tín dụng là : 3.148.599.256 (Ba tỉ, một trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng.

Thấy rằng tại các thỏa thuận về lãi tại Điều 04 của 02 hợp đồng tín dụng là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên việc bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng là vi phạm các cam kết đã thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo. Vì vậy, BIDV yêu cầu ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà thanh toán tổng nợ lãi gồm lãi trong hạn và lãi chuyển quá hạn là 3.148.599.256 (Ba tỉ, một trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng là có cơ sở, được chấp nhận.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải thanh toán cho BIDV tạm tính đến thời điểm ngày 30/4/2021 là: 9.492.799.256 (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

[3.3]. Đối với hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi và các loại phí) của ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà với BIDV đối với 02 khoản vay trên ngày 08/7/2016 ông Nguyễn Văn Thuyết và bà Nguyễn Thị Mùi đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 000424/2016 quyền số 01TP/CC – SCC/HĐTHC và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp (lần 1) ngày 28/7/2016 cùng ký tại Văn phòng công chứng Việt Luật, theo đó ông Thuyết, bà Mùi đã thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tài sản tại tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113090412 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và bà Nguyễn Thị Mùi, được văn phòng đăng ký đất đai Hà

Nội quận Cầu Giấy đăng ký đảm bảo ngày 29/07/2016 để đảm bảo cho các khoản vay của ông Trình, bà Hà là đúng với các quy định tại nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch đảm bảo, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Nhà đất này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả hết số nợ vay của ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà đối với Ngân hàng vì vậy các bên có trách nhiệm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện, tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam và buộc ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải thanh toán cho BIDV số tiền tạm tính đến ngày 30/4/2021 là: 9.492.799.256 (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi năm) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Bởi lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Căn cứ Điều 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 - BLDS 2015,
- Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 - Luật các tổ chức tín dụng 2010
- Nghị quyết 01/2019/NQ –HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao

- Điều 5, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 ; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự - Bộ luật Tố tụng dân sự

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo.

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử

dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam đối với ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà .

2. Buộc ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà phải thanh toán cho BIDV tổng số tiền còn nợ của 02 Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 01/02/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo và Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8267299/HĐTD ngày 28/07/2016 và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo tạm tính đến ngày 30/4/2021 là: 9.492.799.256 (Chín tỉ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi sáu) đồng. Trong đó:

- Tổng nợ gốc là: 6.344.200.000 (Sáu tỉ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Tổng nợ lãi trong hạn là: 2.982.389.275 đồng (Hai tỉ, chín trăm tám mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Tổng nợ lãi quá hạn: 166.209.981 (Một trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm linh chín nghìn, chín trăm tám mươi một) đồng.

3. Trường hợp ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà không trả số nợ nêu trên thì BIDV có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo: Hợp đồng thế chấp số công chứng 000424/2016 quyền số 01TP/CC – SCC/HĐTHC và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp (lần 1) ngày 28/7/2016 cùng ký tại Văn phòng công chứng Việt Luật là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tài sản tại tổ 27, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113090412 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 05/03/2001 cho ông Nguyễn Văn Thuyết và bà Nguyễn Thị Mùi để BIDV thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ tài sản thế chấp của ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Trường hợp tài giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Quốc Trình và bà Lê Thị Thu Hà tiếp tục thanh toán khoản nợ còn lại cho đến khi 2 bên tất toán xong.

5. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Nguyễn Quốc Trình, bà Lê Thị Thu Hà, ông Nguyễn Văn

Thuyết, bà Nguyễn Thị Mùi, chị Nguyễn Ngọc Anh có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác. Ông Nguyễn Quốc Trình có trách nhiệm tìm nơi ở khác cho cháu Nguyễn Gia Khánh.

6. Về án phí sơ thẩm: ông Nguyễn Quốc Trình, bà Lê Thị Thu Hà phải nộp 117.492.799 (Một trăm mười bảy triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả BIDV số tiền tạm ứng án phí 58.766.400 (Năm mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2020/0067132 ngày 27 tháng 05 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

7. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Quốc Trình, bà Lê Thị Thu Hà còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 02 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 06, Điều 07, Điều 09 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 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Quốc Trình, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Thuyết, chị Nguyễn Ngọc Anh, đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Gia Khánh có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Mùi và bà Lê Thị Thu Hà vắng mặt được quyền kháng cáo đối với bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Quận Ba Đình;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận Ba Đình;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Quỳnh Chi

