

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 50/2024/DS - ST

Ngày: 12/9/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp  
đồng thế chấp tài sản”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu.  
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Bích Nga ; Bà Nguyễn Thị Bích Thảo.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nông Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Lê Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2024/TLST-DS ngày 04/06/2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2024/QĐST – DS ngày 28/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ (Viết tắt là: S).

Địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H - Chức vụ: Phó Giám đốc Khối xử lý nợ S. (Theo giấy ủy quyền số 469/2023/UQ – S ngày 18/7/2023)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn G:

Ông Vũ Đình N – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ – Ngân hàng Đ; Ông Nguyễn Thành T1 - Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng Đ. (Theo giấy ủy quyền số 783/2024/UQ-SeABank ngày 19/01/2024). (Có mặt ông N, vắng mặt ông T1).

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1970; Bà Lê Phương N1, sinh năm 1975;

Đều ĐKKHKT; Trú tại: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (Đều vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là S) trình bày:*

Ngày 24/3/2023, Ngân hàng TMCP Đ (S) đã ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN với ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1. Theo đó S cho bà N1, ông T2 vay số tiền 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay thấu chi tiêu dùng; Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 27/3/2023; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng là 15,29%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay vốn; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 27/03/2023, S đã giải ngân cho bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 vay số tiền là 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu).

Ngoài khoản vay nêu trên, bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 còn ký “Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân” với hạn mức được cấp là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Lãi suất áp dụng đối với khoản vay thẻ theo tổng dư nợ từng thời điểm trong kỳ và giá trị thanh toán tối thiểu, kèm theo bảng sao kê tín dụng. Bà N1, ông T2 đã rút hết số tiền 40.000.000đ trong hạn mức thấu chi.

Tổng số tiền gốc S đã giải ngân cho ông T2, bà N1 là: 1.010.000.000đ.

**\*Tài sản đảm bảo:** Để đảm bảo nghĩa vụ của mình theo các hợp đồng cấp tín dụng tại S, ngày 24/3/2023 bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ngân hàng TMCP Đ. Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 06, diện tích 407m<sup>2</sup>; Địa chỉ: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố H) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL535105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1045 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/11/2007 cho ông T2, bà N1 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2307400030/HDTTC/HPG-LPN/1, ký ngày 24/3/2023, số công chứng: 2212, Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chức số 1 tỉnh Hải Dương và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp trên diện tích đất thế chấp ông T2, bà N1 đã xây dựng nhà ở 02 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>; Diện tích sàn 112m<sup>2</sup> do tài sản chưa được gắn liền với đất nên ông T2, bà N1 đã ký văn bản cam kết ngày 24/3/2023 với Ngân hàng đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất, vì vậy toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên đều là tài sản thế chấp.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông T2, bà N1 đã trả cho S số tiền là: Khoản vay theo hợp đồng cho vay theo hợp đồng hạn mức thấu

chi trả được số tiền lãi trong hạn là 47.857.392đ, chưa trả nợ gốc; trả lãi khoản vay thẻ là 618.067đ; Ông T2, bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho S: Đối với khoản vay theo hạn mức thấu chi quá hạn trả lãi từ ngày 21/8/2023; Khoản vay thẻ tín dụng quá hạn từ ngày 15/9/2023.

Tính đến ngày xét xử, bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 còn nợ lại S số tiền là: Khoản vay theo Hợp đồng theo hạn mức thấu chi REF2307400030/HĐTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023: 1.181.773.262đ (Trong đó: Nợ gốc: 970.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 101.054.947đ; Nợ lãi quá hạn: 103.006.425đ; lãi phạt chậm trả: 7.711.890đ); Khoản vay theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân: 58.806.624đ (Trong đó: Nợ gốc: 40.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.509.316đ; Nợ lãi quá hạn: 16.297.308đ).

Mặc dù S đã đơn đốc ra Thông báo về việc thu hồi khoản nợ nhưng ông T2, bà N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bà N1 xin thời hạn đến 30/9/2024 sẽ trả hết khoản nợ, quan điểm của S không đồng ý.

Đến nay S đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 thanh toán cho S tổng số nợ tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm là: 1.240.579.886 đồng (bao gồm nợ gốc là: 1.010.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 103.564.263đ; nợ lãi quá hạn là: 119.303.733đ; lãi phạt chậm trả là 7.711.890đ).

Buộc bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 thanh toán cho S các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại (các) Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S thì bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

## **2. Theo biên bản lấy lời khai bị đơn bà Lê Phương N1 trình bày:**

Bà và ông Đoàn Văn T2 là vợ chồng. Bà N1 thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của S về việc vợ chồng ông bà có ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2307400030/HĐTD/HPG - LPN với Ngân hàng TMCP Đ (S) - Chi nhánh H1 – Phòng G1. Theo hợp đồng cho vay theo hạn mức thì S cho vợ chồng bà vay số tiền là **970.000.000đ**. Mục đích vay thấu chi tiêu dùng. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 27/3/2023. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 15,29%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã rút số tiền 970.000.000đ mục đích để chi tiêu dùng.

Ngoài ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi nêu trên bà N1 và ông T2 còn ký Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân với hạn mức được cấp là 40.000.000đ. Ông bà cũng đã rút hết số tiền 40.000.000đ theo hạn mức được cấp.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho 02 khoản vay nêu trên bà N1 và ông T2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2307400030/HĐTC/HPG-LPN/1 với Ngân hàng TMCP Đ (S) – Chi nhánh H1 – Phòng G1. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 06, diện tích 407m<sup>2</sup>; Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 407m<sup>2</sup>; Sử dụng chung: 0m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 207m<sup>2</sup>; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 535105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1045 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/11/2007 cho ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp trên diện tích đất thế chấp ông bà đã xây dựng nhà ở 02 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>; Diện tích sàn 112m<sup>2</sup> do tài sản chưa được gắn liền với đất nên ông bà đã ký văn bản cam kết ngày 24/3/2023 với S đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 và ông T2 mới trả cho S được một khoản tiền lãi. Đến nay S khởi kiện, bà N1 đề nghị cho ông bà thời gian đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 để thu xếp tiền trả nợ cho S.

### ***3. Bị đơn ông Đoàn Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án trình bày quan điểm.***

***Tại phiên tòa sơ thẩm:*** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm trình bày. Tại đơn khởi kiện do đánh máy có sự nhầm lẫn lên trong nội dung đơn có ghi « Tính đến ngày 18/01/2024, bà N1 ông T2 đã trả cho S số tiền nợ lãi là 157.161.964đ », thực tế đến thời điểm nêu trên ông T2, bà N1 mới trả cho S số tiền lãi là cho cả hai khoản vay là 48.475.459đ, S đã nộp bảng sao kê tín dụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn ông T2, bà N1 vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện VKSND thành phố Hải Dương phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX), nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn ông T2, bà N1 chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều

158; Khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ: Buộc ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho S số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **1.240.579.886 đồng** (bao gồm nợ gốc là: **1.010.000.000 đồng**; nợ lãi trong hạn là: **103.564.263 đồng**; nợ lãi quá hạn là: **119.303.733đ**). Trong đó: Khoản vay theo Hợp đồng theo hạn mức thấu chi REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023 là: 1.181.773.262đ (Trong đó: Nợ gốc: 970.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 101.054.947đ; Nợ lãi quá hạn: 103.006.425đ; lãi phạt chậm trả: 7.711.890đ); Khoản vay theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân: 58.806.624đ (Trong đó: Nợ gốc: 40.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.509.316đ; Nợ lãi quá hạn: 16.297.308đ). Buộc bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 thanh toán cho S các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại (các) Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S thì bà Lê Phương N1 và ông Đoàn Văn T2 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Số tiền còn thừa sẽ được trả cho người thế chấp.

Về chi phí tố tụng: Ông T2, bà N1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Ông T2, bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: S khởi kiện yêu cầu ông T2, bà N1 thanh toán khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; Trường hợp ông T2, bà N1 không trả nợ cho S thì khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp của ông T2, bà N1 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Do vậy xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn

ông T2, bà N1 đăng ký hộ khẩu thường trú và trú tại khu V, phường N, thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về sự vắng mặt của bị đơn ông T2, bà N1: Bị đơn ông T2, bà N1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông T2, bà N1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

## **[2] Xét yêu cầu khởi kiện của S:**

**[2.1]. Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ:** S khởi kiện yêu cầu ông T2, bà N1 phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi theo hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023 và khoản vay theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân. Hợp đồng vay hạn mức thấu chi và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân nêu trên đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Sau khi giao kết hợp đồng, phía S đã giải ngân cho ông T2, bà N1 tổng số tiền vay 1.010.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T2, bà N1 đã trả cho S số tiền lãi theo hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi là 47.857.392đ; trả khoản vay thẻ là 618.067đ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông T2, bà N1 còn nợ lại S tổng số tiền theo hợp đồng vay hạn mức thấu chi là: 1.181.773.262đ (Trong đó: Nợ gốc: 970.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 101.054.947đ; Nợ lãi quá hạn: 103.006.425đ; lãi phạt chậm trả là 7.711.890đ) và khoản vay thẻ tín dụng là: 58.806.624đ (Trong đó: Nợ gốc: 40.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.509.316đ; Nợ lãi quá hạn: 16.297.308đ).

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt để trình bày quan điểm. Bị đơn bà N1 xác định còn nợ S số tiền gốc là 1.010.000.000đ và tiền lãi, khoản nợ trên là nợ chung của bà và ông T2; bà N1 xin thời gian đến 30/9/2024 sẽ trả hết nợ cho S, tuy nhiên S không đồng ý với ý kiến của bà N1 về việc xin thời hạn trả nợ nêu trên. Xét thấy, ông T2 bà N1 đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc đối với khoản vay thấu chi từ ngày 27/3/2024 và lãi từ ngày 15/9/2023; khoản nợ thẻ tín dụng quá hạn trả nợ gốc và lãi kể từ ngày 15/9/2023, chuyên nợ quá hạn toàn bộ kể từ ngày 15/12/2023. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của S buộc ông T2, bà N1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho S toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ lại nêu trên. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông T2, bà N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023 và khoản vay theo Đơn đề

ngiht vay vón và đề nghĩ kiem hợp ðồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân.

**[2.2]. Về xử lý tài sản thế chấp:** Đề đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ðối với S tại tất cả các văn kiện tín dụng ðã ký kết, ông T2 bà N1 ðã dùng tài sản của mình ðể thế chấp cho S theo hợp ðồng thế chấp Quyền sử dụng ðất số REF2307400030/HDTTC/HPG-LPN/1, ký ngày 24/3/2023 giữa hai bên. Hợp ðồng thế chấp trên ðược công chứng hợp lệ tại Phòng C tỉnh Hải Dương và ðược ðăng ký giao dịch bảo ðảm tại Văn phòng ðăng ký quyền sử dụng ðất thành phố H theo quy ðịnh của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án ðã tiến hành xem xét thẩm ðịnh tại chỗ tài sản thế chấp. Theo kết quả ðo vẽ theo hiện trạng diện tích ðất ông T2 bà N1 thế chấp cho S ðôi dư ra 8m<sup>2</sup>, ðược UBND phường N xác ðịnh là do sai số ðo ðạc, không có tranh chấp với các hộ liền kề; trên diện tích ðất thế chấp có 01 nhà 02 tầng kết cấu bê tông cốt thép xây dựng năm 2001, công trình phụ, bán mái tôn, nhà ðể xe và một số tài sản khác cùng cây cối trên ðất. Căn cứ văn bản cam kết ngày 24/3/2023 của ông T2, bà N1 với Ngân hàng ðồng ý thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với ðất cho ngân hàng ðể đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ ðã cam kết theo hợp ðồng thế chấp. Căn cứ Điều 1 Hợp ðồng thế chấp quyền sử dụng ðất ký ngày 24/3/2023 giữa các bên xác ðịnh nghĩa vụ ðược bảo ðảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ phát sinh trước, trong, sau thời ðiểm ký hợp ðồng thế chấp và bản cam kết ngày 24/3/2023, kết quả xem xét thẩm ðịnh tại chỗ, cần chấp nhận yêu cầu của S ðược quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp ðể thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc, lãi theo hợp ðồng hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023 và khoản vay theo Đơn ðề nghĩ vay vón và ðề nghĩ kiem hợp ðồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân nêu trên trong trường hợp ông T2, bà N1 không trả ðược nợ, là phù hợp với quy ðịnh tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị ðịnh số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa ðổi, bổ sung một số ðiều của Nghị ðịnh số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo ðảm, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng ðất và các tài sản gắn liền với ðất thuộc thửa ðất số 327, tờ bản ðồ số 06, diện tích 415m<sup>2</sup> (theo kết quả ðo vẽ theo hiện trạng); Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ðất số AL 535105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ðất 1045 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/11/2007 cho ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 theo Hợp ðồng thế chấp Quyền sử dụng ðất số REF2307400030/HDTTC/HPG-LPN/1, ký ngày 24/3/2023, số công chứng: 2212, Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD Phòng Công chức số 1 tỉnh Hải Dương và văn bản cam kết ngày 24/3/2023 ký giữa Ngân hàng và ông T2, bà N1 .

Số tiền thu ðược từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ ði các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ ðược thanh toán cho khoản nợ của ông T2, bà N1 tại S, nếu thiếu thì ông T2, bà N1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ðến khi trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ ðược trả lại cho ông T2, bà N1.

### **[3] Về chi phí tố tụng, án phí:**

- Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của S được chấp nhận nên ông T2, bà N1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.100.000đ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã được S nộp tạm ứng nên buộc ông T2 và bà N1 phải hoàn trả cho S số tiền 5.100.000đ tiền chi phí tố tụng nêu trên.

- Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của S được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**1. Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ (S):

Buộc ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho S số tiền là:

- Khoản vay theo Hợp đồng theo hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023 số tiền là: 1.181.773.262đ. (Trong đó: Nợ gốc: 970.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 101.054.947đ; Nợ lãi quá hạn: 103.006.425đ; Lãi phạt chậm trả: 7.711.890đ).

- Khoản vay theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số tiền là: 58.806.624đ (Trong đó: Nợ gốc: 40.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.509.316đ; Nợ lãi quá hạn: 16.297.308đ).

Tổng số tiền của cả hai khoản vay là: **1.240.579.886 đồng** (Trong đó: nợ gốc: **1.010.000.000** đồng; nợ lãi trong hạn là: **103.564.263** đồng; nợ lãi quá hạn là: **119.303.733đ**; nợ lãi phạt chậm trả **7.711.890đ**).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông T2, bà N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng theo hạn mức thấu chi số REF2307400030/HDTD/HPG-LPN ngày 24/3/2023; Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân đã ký kết với S và Quy định sản phẩm thẻ dành cho khách hàng cá nhân tại Ngân hàng TMCP Đ.

- **Về xử lý tài sản thế chấp:** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với khoản vay nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đ (S) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán



khoản nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 06, diện tích 415m<sup>2</sup> (theo kết quả đo vẽ theo hiện trạng); Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 535105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1045 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/11/2007 cho ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2307400030/HDTC/HPG-LPN/1, ký ngày 24/3/2023, số công chứng: 2212, Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD Phòng Công chức số 1 tỉnh Hải Dương và văn bản cam kết ngày 24/3/2023 ký giữa Ngân hàng và ông T2, bà N1 .

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của ông T2, bà N1 tại Ngân hàng TMCP Đ (S), nếu thiếu thì ông T2, bà N1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho người thế chấp tài sản.

## **2. Về án phí, chi phí tố tụng:**

- **Về chi phí tố tụng:** Ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ (S) số tiền 5.100.000đ (Năm triệu một trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- **Về án phí:** Buộc ông Đoàn Văn T2 và bà Lê Phương N1 phải chịu **49.217.396đ** (Bốn mươi chín triệu hai trăm mười bảy ngàn ba trăm chín sáu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **22.166.500đ** (Hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (do ông Nguyễn Thành T1 nộp thay) theo biên lai thu số 0003236 ngày 28 tháng 5 năm 2024.

**3. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

### **Nơi nhân:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thu**

