

Bản án số: 100/2025/DS-PT
Ngày 26-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hải Yến
Ông Nguyễn Quang Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Sông Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 89/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á; địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh N; địa chỉ: Tầng B, số A H, phường H, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 16 tháng 9 năm 2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H; nơi cư trú: Số B Đ, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Đoàn Minh T; nơi cư trú: Thôn T, xã N, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 27 tháng 3 năm 2025). Có mặt.

- Bà Phạm Thị Thu U; nơi cư trú: Số C N, phường G, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 25 tháng 8 năm 2025). Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á trình bày:

Ngày 23 tháng 10 năm 2023 và ngày 25 tháng 10 năm 2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây gọi tắt là A) và bà Phạm Thị H ký Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ với nội dung:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 26 tháng 10 năm 2023 đến ngày 25 tháng 10 năm 2033.

- Lãi suất vay trong hạn là 8,5%/năm và được cố định trong thời hạn 24 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay; lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: lãi suất vay (%/năm) = lãi suất cơ sở + 3%/năm.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

- Mục đích vay: Tiêu dùng.

- Phương thức trả nợ: Ngày trả nợ gốc và nợ lãi là ngày 26 hàng tháng, số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ hạn trả nợ là 10.000.000 đồng, kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên là ngày 26 tháng 11 năm 2023.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, A đã giải ngân cho bà Phạm Thị H số tiền 1.200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, thể hiện qua Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 01/TKV:414302259 ngày 25 tháng 10 năm 2023.

Ngoài ra, A và bà Phạm Thị H còn ký kết Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành thẻ và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 28 tháng 10 năm 2023 với hạn mức thẻ 20.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Phạm Thị H đã thế chấp cho A tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 225711, vào sổ số CH02430 do Ủy ban nhân

dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06 tháng 11 năm 2015 đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị H. Việc thế chấp được lập thành văn bản và chứng thực tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng vào ngày 23 tháng 10 năm 2023. Ngoài ra, bà H còn lập văn bản cam kết thế chấp tài sản với nội dung toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cũng thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà H tại A.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị H đã trả cho A số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và nợ lãi là 49.023.349 đồng, tổng cộng là 169.023.349 đồng. Từ tháng 6 năm 2024 bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị H trả nợ cho A tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.255.348.941 đồng (trong đó nợ gốc 1.101.171.640 đồng, tiền lãi trong hạn 23.084.596 đồng, tiền lãi quá hạn 128.377.007 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 2.715.698 đồng) và số tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bà Phạm Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có ý kiến trình bày:

Việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và cam kết thế chấp tài sản giữa bà Phạm Thị H và A như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của A là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã trả cho A tổng số tiền là 169.023.349 đồng (trong đó nợ gốc 120.000.000 đồng, nợ lãi 49.023.349 đồng). Sau đó, do việc kinh doanh gặp khó khăn nên từ tháng 6 năm 2024 bà H không thực hiện được việc trả gốc và lãi như cam kết trong các hợp đồng tín dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của A, bà H sẽ có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho A, tuy nhiên đề nghị A xét giảm cho bà H một phần tiền lãi. Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho A thì A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo hiện trạng đo đạc thực tế và tài sản gắn liền với đất mà bà H đã thế chấp tại A.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị H và con trai của bà H là anh Đỗ Mạnh H1 có văn bản trình bày toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất trên do anh Đỗ Mạnh H1 bỏ tiền xây dựng và không nằm trong khối tài sản mà bà H đã thế chấp cho A. Sau khi nhận được văn bản trình bày của bà H và anh H1, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thông báo bằng văn bản yêu cầu bà H và anh H1 giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh anh H1 là chủ sở hữu của các tài sản trên. Tuy nhiên, bà H và anh H1 không giao nộp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên của mình.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã căn

cứ vào Điều 418, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 292, Điều 295, Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

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

1. Buộc bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền tạm tính đến ngày 03 tháng 6 năm 2025 gồm: Nợ tiền gốc là: 1.101.171.640 đồng; nợ lãi trong hạn là 23.084.596 đồng; nợ lãi quá hạn: 128.377.007 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 2.715.698 đồng; tổng cộng là 1.255.348.941 đồng (một tỷ, hai trăm năm mươi năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bốn mươi một) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp lực, bị đơn bà Phạm Thị H không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay, gồm:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng với diện tích là 183m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB225711 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06/11/2015 mang tên bà Phạm Thị H (Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đo thực tế là 210,3m² - có bản vẽ kèm theo).

Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á thì bà Phạm Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đến khi tất toán khoản vay. Trong trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Á thì phần chênh lệch sẽ được trả lại cho bên thế chấp. Bà Phạm Thị H được quyền ưu tiên mua tài sản phát mại trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 6 năm 2025, người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H là ông Đoàn Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của các đương sự đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản và cam kết thế chấp tài sản giữa A và bà Phạm Thị H được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng các quy định pháp luật; vì vậy, phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị H còn nợ A tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.255.348.941 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị H phải thanh toán số tiền trên và xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H và con trai là anh Đỗ Mạnh H1 có văn bản trình bày toàn bộ tài sản gắn liền với đất là do anh H1 bỏ tiền xây dựng; tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà H và anh H1 không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Đồng thời căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Bản cam kết thế chấp tài sản ngày 23 tháng 10 năm 2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 02 năm 2025, Phiếu phỏng vấn thông tin hiện trạng bất động sản ghi ngày 12 tháng 9 năm 2023 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đều xác định tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng/sở hữu của bà Phạm Thị H. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có một số thiếu sót liên quan đến việc xác định quan hệ tranh chấp, áp dụng văn bản pháp luật, tuyên lãi suất chậm thi hành án và quyền ưu tiên mua tài sản phát mại. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích ở trên.

Về án phí: Do kháng cáo của bà Phạm Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn là bà Phạm Thị H cư trú tại số B Đ, tổ dân phố H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 03 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án; ngày 09 tháng 6 năm 2025, bị đơn có đơn kháng cáo là vẫn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa A và bà Phạm Thị H được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết hợp đồng là những người có năng lực hành vi dân sự và có đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng. Nội dung và hình thức của các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, bà H đã nhận đủ số tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ; vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải thanh toán cho A tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.255.348.941 đồng và xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ là có căn cứ.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H (thông qua người đại diện hợp pháp) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng với lý do các tài sản trên là do anh Đỗ Mạnh H1 - con trai bà Phạm Thị H bỏ tiền xây dựng. Xét, mặc dù trong hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23 tháng 10 năm 2023 giữa A và bà Phạm Thị H chỉ ghi tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất (do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất). Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất, bà H đã lập bản cam kết thế chấp tài sản với nội dung thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất, tài sản hình thành hoặc phát sinh từ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 02 năm 2025, bà Phạm Thị H trình bày toàn bộ nhà đất đều do bà H xây dựng từ năm 2022 - trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp với A.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, sau khi nhận được văn bản trình bày ý kiến của bà Phạm Thị H và anh Đỗ Mạnh H1, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần yêu cầu bà H và anh H1 xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh việc anh H1 là người bỏ

tiền xây dựng các công trình nằm trên thửa đất mà bà H đã thế chấp tại A. Tuy nhiên, hết thời hạn do Toà án ấn định, bà H và anh H1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, trước khi thực hiện việc thế chấp tài sản tại A, anh H1 đã ký vào Phiếu phỏng vấn thông tin hiện trạng bất động sản ngày 12 tháng 9 năm 2023 của A, trong đó có nội dung anh H1 không phải là chủ sở hữu tài sản mà chủ sở hữu tài sản là bà Phạm Thị H. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà H và anh H1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, kháng cáo và ý kiến của phía bị đơn đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản nợ cho A và bổ sung anh Đỗ Mạnh H1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không có căn cứ.

[7] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng và sơ đồ hiện trạng kèm theo, thửa đất số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là tổ dân phố H, phường Đ), thành phố Hải Phòng có diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 183m², diện tích ghép theo kích thước cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 213m², diện tích theo hiện trạng sử dụng là 210,3m². So sánh giữa hình thể thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình thể thửa đất theo sơ đồ hiện trạng thì không có sự thay đổi. Quá trình giải quyết vụ án, chính quyền địa phương và chủ sử dụng đất đều có ý kiến trình bày việc sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề. Theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất theo hiện trạng sử dụng còn ít hơn so với diện tích ghép theo kích thước cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo diện tích đo thực tế 210,3m² là có căn cứ. Tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này chưa được thể hiện cụ thể, rõ ràng; vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên để đảm bảo thuận lợi cho công tác thi hành án.

[8] Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Phạm Thị H và A được xác lập vào ngày 23 tháng 10 năm 2023. Tại thời điểm này, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã có hiệu lực pháp luật và thay thế Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật và thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử vẫn áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP để giải quyết vụ án là có thiếu sót.

[8] Ngoài ra, khi quyết định về lãi suất chậm thi hành án, Toà án cấp sơ thẩm tuyên khách hàng vay (bị đơn) phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc là chưa đúng hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Theo hướng dẫn nêu trên, bị đơn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, không phải khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Mặt khác, việc Toà án cấp sơ thẩm quyết định bà Phạm Thị H có quyền ưu tiên mua tài sản bảo đảm cũng không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi theo Án lệ số 11/2017/AL của Toà án nhân dân tối cao, quyền ưu tiên mua chỉ áp dụng đối với chủ sở hữu tài sản không phải là người sử dụng đất.

[9] Do phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích ở trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A được chấp nhận; tuy bà Phạm Thị H là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn án phí nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại A tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 119, 292, 295, 299, 317, 318, 319, 463, 465 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Các điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Các điều 10, 22, 23 và 35 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Các điều 4, 6 và 10 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Buộc bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.255.348.941 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bốn mươi một đồng), cụ thể:

- Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số NGQ.CN.1173.201023 ngày 23 tháng 10 năm 2023: Số tiền nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 23.084.596 đồng, số tiền lãi quá hạn là 123.378.082 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi là 2.715.698 đồng, tổng cộng là 1.229.178.376 đồng.

- Đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 28 tháng 10 năm 2023: Số tiền nợ gốc là 21.171.640 đồng và số tiền lãi là 4.998.925 đồng, tổng cộng là 26.170.565 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. 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.

2. Trường hợp bà Phạm Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 210,3m² đất (theo hiện trạng đo đạc thực tế) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 559 (tách từ thửa 154 + 152), tờ bản đồ số 15, tổ dân phố H, phường Đ, quận H (nay là phường Đ), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB225711, vào sổ số CH02430 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06 tháng 11 năm 2015 đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị H (theo các mốc 1-2-3-4-4a-5-6-7-1) (có sơ đồ kèm theo).

3. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì bà Phạm Thị H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ; nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm còn thừa sẽ được trả lại cho bà Phạm Thị H.

4. Về án phí:

- Bà Phạm Thị H phải chịu 49.660.500 đồng (bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị H (thông qua người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Minh T) đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005817 ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Hải Phòng. Bà Phạm

Thị H còn phải nộp tiếp 49.360.500 đồng (bốn mươi chín triệu ba trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005568 ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Hải Phòng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 4;
- TAND khu vực 4;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Bích Diệp

