

Bản án số: 10 /2025/DS-ST

Ngày: 27/08/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị May.

Ông Nguyễn Hải Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diễm- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 01/4/2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 05 /2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là số 02 Láng Hạ, phường G, thành phố Hà Nội); *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc ngân hàng A; *Người đại diện theo ủy quyền của ông V:* Ông Dương Anh Ng – Giám đốc ngân hàng A chi nhánh Gia Lộc (Theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022); *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn:* Ông Lâm Hồng Q – Phó giám đốc ngân hàng A chi nhánh Gia Lộc (Theo văn bản ủy quyền số 302/UQ-NHNo.GL ngày 24/3/2025).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986 và chị Phạm Thị Phương Nh, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là thôn B, xã G1, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986, địa chỉ: thôn B, xã G1, thành phố Hải Phòng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là thôn B, xã G1, thành phố Hải Phòng).

(Ông Lâm Hồng Q có đơn xin xử vắng mặt, anh T, chị Nh, ông H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh vay của Ngân hàng A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương theo các Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020 Số tiền vay: **1.000.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay 120 tháng. Mục đích vay: **Bù đắp tài chính mua sắm vật dụng sinh hoạt và sửa nhà.** ***Lãi suất và kỳ điều chỉnh:*** Thời điểm xác định lãi suất điều chỉnh: Hàng quý, định kỳ vào ngày 05 tháng đầu quý, Bên A được quyền điều chỉnh lãi suất cho vay bằng mức lãi suất do Bên A quy định tại thời điểm điều chỉnh đối với số dư còn lại của hợp đồng tín dụng này. Bên A sẽ thông báo cho bên B về việc áp dụng lãi suất cho vay sau điều chỉnh thay cho việc 2 bên phải ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng tín dụng này. ***Lãi suất quá hạn:*** bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. ***Lãi suất chậm trả:*** 0%/năm.

Ngày 12/10/2020, A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương giải ngân số tiền 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng) vào số tài khoản 2310205301909 của Ông Đào Văn H1 mở tại A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương với nội dung Bù đắp tài chính mua sắm vật dụng sinh hoạt và sửa nhà.

Ngày 22/12/2020, Agribank Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương giải ngân số tiền 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng) vào số tài khoản 2310205247565 của Ông Bùi Bá Tr mở tại A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương với nội dung Bù đắp tài chính mua sắm vật dụng sinh hoạt và sửa nhà.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 30/09/2024 khoản nợ phát sinh nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/08/2025 ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh đã trả cho A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương được 749.822.743 đồng (Trong đó: Nợ gốc số tiền 420.000.000 đồng, nợ lãi số tiền 329.822.743 đồng), số tiền Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh còn nợ tạm tính đến ngày 27/08/2025 là 658.177.211 đồng. (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Trong đó nợ gốc là 580.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi triệu đồng); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 78.177.211 (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Tiền lãi trong hạn là 78.031.107 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi một nghìn một trăm linh bảy đồng) và tiền lãi quá hạn là 146.104 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm linh bốn đồng) và toàn bộ lãi phát sinh đến ngày trả hết nợ.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số số 030073007807-2020/HĐTC ngày 02/10/2020 đã ký giữa A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và

ông Nguyễn Văn H, số công chứng: 263, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Cao Văn Tùng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 206672 do UBND Huyện Gia Lộc cấp ngày 25/04/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00020; tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ 02 tầng diện tích xây dựng 86 m², diện tích sàn: 172 m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23; diện tích 655,4 m²; Địa chỉ tài sản: thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương đã thực hiện nhiều biện pháp để đôn đốc thu hồi nợ như gọi điện thoại, gửi thông báo thu hồi nợ, gửi giấy mời làm việc... với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh nhiều lần và ông T bà Nh đã nhiều lần cam kết trả nợ, tuy nhiên đến nay ông T bà Nh vẫn chưa trả nợ và không có thiện chí trả nợ tiền vay.

Do vậy Ngân hàng A đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho A tính đến ngày 27/08/2025 là 2025 là 658.177.211 đồng. (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Trong đó nợ gốc là 580.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi triệu đồng); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 78.177.211 (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Tiền lãi trong hạn là 78.031.107 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi một nghìn một trăm linh bảy đồng) và tiền lãi quá hạn là 146.104 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm linh bốn đồng).

- Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh tiếp tục phải chịu tiền lãi theo các lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay nêu trên đến khi Ông T, bà Nh thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 206672 do UBND Huyện Gia Lộc cấp ngày 25/04/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00020; tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ 02 tầng diện tích xây dựng 86 m², diện tích sàn: 172 m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23; diện tích 655,4 m²; Địa chỉ tài sản: thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 030073007807-2020/HĐTC ngày 02/10/2020 đã ký giữa Agribank Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và ông Nguyễn Văn H, số công chứng: 263, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Cao Văn Tùng.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mãi không đủ trả nợ, Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Phương Nh có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2025 anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 02/10/2020 anh và chị Phạm Thị Phương Nhan (vợ anh) ký kết hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Theo hợp đồng tín dụng số tiền vợ chồng anh vay ngân hàng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Phương thức cho vay từng lần, thời hạn cho vay 120 tháng hạn trả nợ cuối cùng ngày 02/10/2030. Mục đích vay vốn bù đắp tài chính mua sắm vật dụng sinh hoạt và sửa nhà. Để đảm bảo khoản vay trên ông Nguyễn Văn H (là chú ruột anh) ký kết với ngân hàng A Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 030073007807 – 2020/HĐTC ngày 02/10/2020. Sau khi ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, ngân hàng đã giải ngân số tiền 1 tỷ đồng thành hai lần: Lần thứ nhất 500.000.000 đồng ngày 12/10/2020 và tài khoản anh Đào Văn H1; Lần thứ 2: 500.000.000 đồng ngày 22/12/2020 vào tài khoản anh Bùi Bá Tr. Anh xác định anh đã nhận đủ số tiền 1 tỷ đồng. Quá trình thanh toán nợ gốc và nợ lãi: anh xác định đến nay anh đã trả được 400.000.000 đồng tiền nợ gốc và thanh toán lãi đến ngày 30/9/2024, do có khó khăn về tài chính nên từ đó đến nay anh chưa trả lãi cho ngân hàng. Anh xác định đến nay anh chậm trả lãi còn phần nợ gốc vẫn thanh toán đúng hạn. Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày khởi kiện 24/3/2025 là 650.324.608 đồng trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng, nợ lãi là 50.324.608 đồng (lãi trong hạn 50.178.504 đồng, lãi quá hạn 146.104 đồng) vợ chồng anh nhất trí về việc ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh trả số tiền nợ gốc, lãi và toàn bộ lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp vợ chồng anh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, lãi theo hợp đồng đã ký kết đề nghị giải quyết tài sản đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh là quyền sử dụng đất số 189, tờ bản đồ số 23 diện tích 655,40 m² tại thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (Nay là thôn Bái Hạng, xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng) và tài sản gắn liền với đất.

Anh đã thông báo cho ông H về việc Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp do ngân hàng A khởi kiện vợ chồng anh, nhưng do ông H đi làm ăn xa nên chưa về giải quyết ngay được.

Tại biên bản lấy lời khai của chị Nguyễn Thị M (người thuê đất của ông H – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Chị và ông Nguyễn Văn H là người cùng làng. Chị ký hợp đồng thuê đất diện tích khoảng hơn 200m² tại Bái Hạ, Toàn Thắng, Gia Lộc, Hải Dương (là thửa đất ông H thế chấp tại Ngân hàng A chi nhánh huyện Gia Lộc) từ năm 2018 đến năm 2023 hết hợp đồng thì chị tiếp tục ký kết hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất đã thuê trước đó, thời hạn thuê đất là 10 năm (Tính từ tháng 7/2023 đến tháng 7/2033), giá thuê đất là 3.500.000đ/tháng. Theo thỏa thuận của hợp đồng, chị sẽ thanh toán

tiền thuê đất vào ngày 20 tháng 7 hằng năm. Trong thời gian chị thuê đất ông H không nói cho chị biết ông Hùng thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có cả phần diện tích ông Hùng cho chị thuê, năm 2023 khi chị và ông Hùng ký kết hợp đồng thuê đất ông Hùng cũng không nói cho chị tình trạng pháp lý của thửa đất. Đến gần đây, anh trai chị là Nguyễn Văn Nh thông báo cho chị biết diện tích đất đang thuê của ông H đã thế chấp tại Ngân hàng A chi nhánh huyện Gia Lộc và đang có tranh chấp chị mới biết. Khi chị thuê của ông H thì trên diện tích đất ông Hùng cho chị thuê không có tài sản gì, khi sử dụng đất chị xây phần tường lửng và quây tôn để bán hàng như hiện trạng, ngoài ra phần đất chị thuê trước đây là đất trũng nên chị có tôn nền để bằng phẳng mới được như hiện trạng. Chị không đề nghị Toà án giải quyết tài sản của chị trên phần diện tích đất đang có tranh chấp, chị và ông Hùng sẽ tự giải quyết. Trường hợp chị và ông H không giải quyết được thì chị sẽ khởi kiện vụ án khác nên đề nghị Toà án không đưa chị vào tham gia tố tụng. Chị đề nghị vắng mặt tất cả các buổi làm việc do Toà án triệu tập.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2025 anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Anh là cháu họ của ông Nguyễn Văn H. Tháng 01/2021 anh có thuê đất của ông H để kinh doanh với giá 1.500.000 đồng/ tháng, do là chú cháu trong gia đình nên chỉ có giấy viết tay về nội dung anh thuê đất chứ không lập hợp đồng, thời điểm ông Hùng cho anh thuê đất cũng không nói cho anh biết thửa đất đang cho thuê ông Hùng đang thế chấp tại Ngân hàng A. Từ sau khi thuê đất anh đã quây tôn toàn bộ phần đất anh thuê của ông H, ngoài ra mái tôn, nền láng xi măng là của ông Hùng làm anh không có liên quan. Nay tòa án làm việc về việc thửa đất anh đang thuê ông H đã thế chấp tại Ngân hàng A anh xác định trường hợp tòa án xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng là phần đất anh đang thuê anh sẽ tự di chuyển tài sản của anh trên thửa đất đi nơi khác, anh không có yêu cầu gì và đề nghị tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng.

Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H đều vắng mặt không có lý do và không gửi cho Tòa án văn bản ghi quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân theo và chấp hành đúng; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX Căn cứ Điều 280, 299, 303, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Án lệ số 08/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 689/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 85, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của UBTVQH; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật phí và

lệ phí số: 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, giải quyết vụ án như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông T và bà Nh.
2. Buộc anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh phải thanh toán cho Agribank số tiền vay, tính đến ngày xét xử và tiền lãi phát sinh đến ngày trả hết nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc xử lý nợ bằng hình thức: Trường hợp anh T chị Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Agribank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cổ CG 206672 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 25/4/2017, số vào sổ giấy chứng nhận: CH00020 mang tên Nguyễn Văn H.

Về án phí: Anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng anh T, chị Nh và ông H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, Ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên. Đối với anh Nguyễn Văn H2 và chị Nguyễn Thị M là người thuê đất của ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tư cách tố tụng nên Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa anh H2 và chị M tham gia tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh đã được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền. Về hình thức, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Thực hiện hợp đồng A đã giải ngân cho anh T và chị Nh vay theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 2310-LDS-202204150 ngày 12/10/2020 số tiền là 500.000.000 đồng và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số: 2310-LDS-202005337 ngày 22/10/2020 số tiền là 500.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng về Đồng tiền trả nợ, kỳ hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, thứ tự thu nợ:

2. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi tiền vay: a, Kỳ hạn trả nợ gốc được xác định tại phụ lục đính kèm Hợp đồng này và/hoặc tại báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ đối với trường hợp nhận nợ từ 02 lần trở lên; b. Kỳ hạn trả lãi: Khách hàng trả lãi tiền vay vào ngày 30 tháng cuối quý. Khách hàng phải trả lãi hết ngày cuối cùng của tháng cuối quý; c. Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi vào ngày đến hạn trả nợ ghi trong phụ lục đính kèm Hợp đồng này và/hoặc tại báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ. Trường hợp ngày đến hạn trả nợ không phải ngày làm việc thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo..... Theo hai báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ thì ngày trả nợ cuối cùng vào ngày 02/10/2030 thì ngày trả gốc đầu tiên là 02/10/2021 số tiền trả là 100.000.000 đồng; Định kỳ trả lãi tiền vay : Khách hàng trả lãi tiền vay chậm nhất vào ngày 30 tháng cuối quý. Khách hàng phải trả lãi hết ngày cuối cùng của tháng cuối quý. Anh T và chị Nh đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Anh Tùng thừa nhận đã trả được 420.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi đến ngày 30/09/2024. Do anh T và chị Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra tòa theo điểm c.2 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020 là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do tòa án thu thập đã xác định anh T và chị Nh còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 580.000.000 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc anh T và chị Nh phải trả khoản tiền nợ gốc 580.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với khoản tiền lãi: Theo quy định tại Điều 2 Lãi suất cho vay, lãi chậm trả lãi, phí: 1 Lãi suất cho vay; b, Lãi suất tiền vay trong hạn thời điểm ký hợp đồng là 10,5%/ năm. Trường hợp giải ngân từ 02 lần trở lên, mức lãi suất tiền vay cụ thể được xác định tại thời điểm khách hàng nhận nợ tiền vay phù hợp với quy định của NHNN và Agribank trong từng thời kỳ; c. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; d, Lãi suất chậm trả lãi 0%/năm. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng. b. Kỳ hạn trả lãi: Khách hàng trả lãi tiền vay vào ngày 30 tháng cuối quý. Khách hàng phải trả lãi hết ngày cuối cùng của tháng cuối quý; Như vậy theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký kết với anh Tùng và chị Nhan nêu trên thì hàng tháng anh T và chị Nh phải trả lãi theo kế hoạch quy định vào ngày 30 tháng cuối quý. Trường hợp bên vay không trả nợ đúng hạn, lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh T, chị Nh đã vi phạm thời hạn trả nợ, mới chỉ trả được cho Ngân hàng lãi trong hạn đến ngày 30/9/2024. Anh T, chị Nh đã vi phạm thời hạn trả nợ lãi nên đã phát sinh lãi suất quá hạn. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu anh T, chị Nh phải trả lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và lãi chậm trả là có căn cứ.

Tính đến hết ngày 27/08/2025, anh T và chị Nh còn nợ Ngân hàng 658.177.211 đồng. (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Trong đó nợ gốc là 580.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi triệu đồng); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 78.177.211 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng). Tiền lãi trong hạn là 78.031.107 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi một nghìn một trăm linh bảy đồng) và tiền lãi quá hạn là 146.104 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm linh bốn đồng). Nên anh T và chị Nh phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 78.177.211 đồng như yêu cầu của Ngân hàng.

Kể từ ngày 28/8/2025, anh T và chị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong Hợp đồng.

Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh vay vốn của Ngân hàng đối với nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan của Bên vay phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020, ông Nguyễn Văn Hùng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 030073007807-2020/HĐTC, ngày 02/10/2020. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Nguyễn Văn H đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23 ; diện tích 655,40 m² và nhà ở riêng lẻ 02 tầng, tổng diện tích sàn 172 m², tại địa chỉ: thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 206672 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 25/04/2017, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00020. Chủ sở hữu tài sản: ông Nguyễn Văn Hùng.

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thì tài sản trên hiện do ông Nguyễn Văn Hùng đang quản lý sử dụng. Trên đất hiện có nhà hai tầng diện tích 78,7 m²; lợp mái Broximang sau nhà hai tầng diện tích 8,0 m²; bể phốt diện tích 6,6 m²; lán tôn trước nhà hai tầng, diện tích 54,9 m²; nhà quây tôn cạnh nhà 2 tầng, diện tích 114,5 m² (Xưởng nội thất anh H1 thuê); lán tôn trước nhà xưởng diện tích 12,9 m²; Quán ăn quây tôn, lợp tôn diện tích 227,1 m²; sân trật giáp đường diện tích 46,8 m²; sân trật phía sau nhà hai tầng, diện tích 85,8 m²; đoạn tường bao kè giáp rãnh nước; 02 cây sấu, 01 cây nhãn. Theo đo đạc thì diện tích đất ông H đang sử dụng diện tích 933,9 m² theo xác minh tại Phòng kinh tế xã Gia Phúc thì phần diện tích tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Hùng sử dụng lán phía ruộng nước và phía đường 38B. Do vậy khi giải quyết vụ án Tòa án tuyên xử đối với thửa đất trên theo đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản ông H cho anh Nguyễn Văn H1 và chị Nguyễn Thị M thuê, anh H1 và chị M đều đề nghị không đưa anh H1 và chị M tham gia tố tụng, đối với phần tài sản của anh H1 nếu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm anh H1 sẽ tự di chuyển tài sản đi nơi khác; Chị M không đề nghị Tòa án giải quyết tài sản của chị trên phần diện tích đất đang có tranh chấp, chị và ông H sẽ tự giải quyết. Trường hợp chị và ông H không giải quyết được thì chị sẽ khởi kiện vụ án khác nên đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng. Chị đề nghị vắng mặt tất cả các buổi làm việc do Tòa án triệu tập. Do vậy HĐXX không phải xem xét.

Theo quy định tại Điều 3 mục 3.1.3 của Hợp đồng thế chấp quy định về quyền của bên B “Được cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp với điều kiện phải thông báo cho bên A và phải được bên A đồng ý bằng văn bản....”, tuy nhiên ông Hùng cho thuê không thông báo cho Ngân hàng.

Theo quy định tại mục 6,4 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quy định về Các thỏa thuận khác “Bên B cam kết, ngoài tài sản gắn liền với thửa đất đã nêu tại khoản 1, 2 Điều 1 của Hợp đồng này, các tài sản khác gắn liền với đất phát sinh trước, trong và sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực đều thuộc quyền sở hữu của bên B. Khi xử lý tài sản thế chấp, bên B cam kết bàn giao toàn bộ tài sản cho bên A để xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này....”

Vì vậy toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản đảm bảo cho khoản vay của anh T và chị Nh.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên..

Theo nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản quy định:” Tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ...”. Anh Nguyễn Thanh Tùng và chị Phạm Thị Phương Nhan đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh Nguyễn Thanh Tùng và chị Phạm Thị Phương Nhan đối với Agribank là có căn cứ.

Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ. Anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của A được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Anh Nguyễn Thanh T và chị Phạm Thị Phương Nh phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b, d khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp” của Ngân hàng A; địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Buộc anh Nguyễn Thanh T, chị Phạm Thị Phương Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tính đến ngày 27/8/2025 tổng số tiền là 658.177.211 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng*). Trong đó nợ gốc là 580.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm tám mươi triệu đồng*); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 78.177.211 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm mười một đồng*); Tiền lãi trong hạn là 78.031.107 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi một nghìn một trăm linh bảy đồng*) và tiền lãi quá hạn là 146.104 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm linh bốn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh T, chị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2310LAV202002062, ký ngày 02/10/2020.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, A có đơn yêu cầu thi hành án mà anh T, chị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Agribank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 655,40m² đất (*gồm 300m² đất ở, 355,40 m² đất trồng cây lâu năm*) thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23 và các tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, thành phố Hải Phòng; giấy tờ về tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 206672 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 25/04/2017, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00020. Chủ sở hữu tài sản: ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 030073007807-2020/HĐTC, ngày 02/10/2020

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp còn lại lớn hơn khoản nợ phải trả cho A thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp còn lại không đủ để trả nợ cho A thì anh Nguyễn Thanh T chị Phạm Thị phương Nh phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho A.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Thanh T, chị Phạm Thị Phương Nh có nghĩa vụ thanh toán cho A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí: Anh Nguyễn Thanh T, chị Phạm Thị Phương Nh phải chịu 30.327.000 đồng (Ba mươi triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000đồng (*Mười lăm triệu đồng*) theo biên lai BLTU/24 số 0000678 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Hải Phòng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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, 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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 11 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 11 – Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Khánh Thiện