

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 127/2025/DS-PT
Ngày 19-9-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thanh Giang
Ông Phạm Anh Tuyết

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

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng ... năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2025/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex (viết tắt là Ngân hàng xăng dầu); địa chỉ trụ sở: Tầng 4, 5, 6 Tòa nhà Thành Công, ô đất P-D 17 khu đô thị Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

Người đại diện của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc Diệp, Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển Hải Phòng; Ông Kiều Duy Thiện, Chuyên viên xử lý nợ; Ông Phùng Nhật Hiếu, Quản lý khách hàng cao cấp của Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển Hải Phòng - Chi nhánh Hải

Phòng, đều là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 18/9/2025 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển – Chi nhánh Hải Phòng), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị VA; địa chỉ: Số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng (nay là Số 15 Lãn Ông, phường Hồng Bàng), thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số 5 Morlei Avenue, Croydon Park, SA 5008, Australia, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Tùng, Luật sư của Văn phòng luật sư VHT thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Thị Ái Loan và ông Phạm Mạnh Cường; cùng địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng (nay là Số 15 Lãn Ông, phường Hồng Bàng), thành phố Hải Phòng, hiện cư trú tại: Số 5 Morlei Avenue, Croydon Park, SA 5008, Australia; vắng mặt.

Người đại diện của bà Lê Thị Ái Loan và ông Phạm Mạnh Cường: Bà Nguyễn Kim Vân, địa chỉ: 10/28/212 đường An Đà, phường Gia Viên, Hải Phòng, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 28/8/2025), có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị VA là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng xăng dầu (sau đây gọi tắt là Ngân hàng PGBank) và bà Phạm Thị VA có ký kết Hợp đồng tín dụng số 320/209/2019/HĐTD-CN/PGBankHP ngày 02-12-2019 với nội dung: Ngân hàng xăng dầu thỏa thuận cho bà VA vay số tiền 11.500.000.000 đồng; mục đích để thanh toán mua đất tại thửa 38 Lô 28B KĐTMM Ngã Năm Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng xăng dầu giải ngân vốn vay lần đầu; thời gian ân hạn gốc và ân hạn lãi là không ân hạn. Phương thức giải ngân bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; số tiền giải ngân của từng lần do Ngân hàng xăng dầu xem xét, quyết định trên cơ sở phù hợp với tiến độ sử dụng vốn của bên vay; bên vay chỉ được rút vốn vay trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng này; mỗi lần giải ngân, bên vay có trách nhiệm xuất trình chứng từ, tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn vay theo quy định tại Hợp đồng này và ký xác nhận trên Khế ước nhận nợ (các văn bản này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này); bên vay có trách nhiệm nhận nợ số tiền mà Ngân hàng xăng dầu đã giải ngân kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn quy định trong từng Khế ước nhận nợ

cụ thể theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng xăng dầu ban hành từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng xăng dầu trong suốt thời gian vay. Nguyên tắc điều chỉnh, các yếu tố xác định lãi suất điều chỉnh và thời điểm điều chỉnh lãi suất sẽ được quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Ngân hàng tính lãi từ ngày ngân hàng giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày bên vay trả nợ theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ và theo lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ, tiền lãi được tính theo công thức: Số tiền lãi phải trả bằng (=) Dư nợ tính lãi nhân với (x) lãi suất cho vay (%/năm) nhân với (x) số ngày vay thực tế chia cho (:) 365. Dư nợ tính lãi là số dư nợ gốc trong hạn và số dư nợ gốc quá hạn mà bên vay còn phải trả cho ngân hàng được sử dụng để tính lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật về cấp tín dụng. Thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi. Đối với các khoản cấp tín dụng mà thời hạn tính từ khi giải ngân khoản cấp tín dụng đến khi thanh toán hết khoản cấp tín dụng dưới một ngày thì thời hạn tính lãi là một ngày. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn được áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi là 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được Ngân hàng xăng dầu điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ. Bên vay phải trả nợ (gốc và lãi, phạt) cho Ngân hàng theo từng kỳ trong thời hạn quy định tại Khế ước nhận nợ, lịch trả nợ và các cam kết khác. Nếu ngày phải trả lãi và gốc trùng vào ngày nghỉ, lễ theo quy định của Nhà nước, thì ngày làm việc kế tiếp sau đó sẽ là ngày trả nợ vốn/lãi và tiền lãi được tính đến ngày làm việc kế tiếp đó. Nếu bên vay không trả nợ đúng ngày làm việc liền kề sau ngày nghỉ, lễ thì phải chịu lãi suất quá hạn lãi suất chậm trả lãi đối với ngày nghỉ, lễ. Đối với khoản nợ gốc chưa chuyển nợ quá hạn, việc thu nợ được thực hiện theo thứ tự như sau: Phí/ các khoản phạt/ các khoản phải trả khác (nếu có), nợ lãi chậm trả lãi (nếu có), nợ lãi trong hạn, nợ gốc trong hạn. Đối với khoản nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn và/hoặc khi xử lý tài sản bảo đảm/tài sản khác của Bên vay để thu nợ, việc thu nợ được thực hiện theo thứ tự như sau: Nợ gốc quá hạn, nợ gốc trong hạn, nợ lãi quá hạn, nợ lãi trong hạn, nợ lãi chậm trả lãi, Phí/ các khoản phạt/các khoản phải trả khác (nếu có).

Ngay khi đến hạn trả nợ gốc theo các kỳ hạn hoặc kết thúc thời hạn vay, kể cả thời gian được Ngân hàng xăng dầu gia hạn (nếu có) hoặc khi Ngân hàng xăng dầu chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận mà bên vay không trả hết số nợ gốc, thì toàn bộ số dư nợ gốc không được trả đúng hạn theo thỏa thuận sẽ được chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn, thì Ngân hàng xăng dầu sẽ thông báo cho bên vay theo một hoặc các hình thức thông báo được quy định tại hợp đồng này, nội dung thông báo bao gồm: số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

Thỏa thuận xử lý thi hồi nợ: Ngân hàng xăng dầu tự động trích tiền gửi của bên vay mở tại bất kỳ đơn vị nào của Ngân hàng xăng dầu để thu hồi nợ, bên vay đồng ý vô điều kiện cho Ngân hàng xăng dầu được yêu cầu phong tỏa/lập ủy nhiệm thu để thu hồi nợ từ tài khoản tiền gửi của bên vay tại tổ chức tín dụng khác và thông báo cho bên vay, xử lý tài sản bảo đảm và tài sản khác, nguồn thu khác của bên vay để thu hồi nợ và các biện pháp thu hồi nợ khác không trái pháp luật Việt Nam tại thời điểm áp dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng xăng dầu đã giải ngân cho bà Phạm Thị VA vay số tiền 11.500.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/320/209/2019/ĐNGN-KUNN/CN/PGBankHP ngày 03-12-2019. Theo đó, hai bên thỏa thuận: Thời hạn vay là 240 tháng, kể từ ngày 03-12-2019 đến ngày 02-12-2039; mục đích sử dụng vốn: Thanh toán mua đất tại thửa 38 Lô 28B KĐTMM Ngã Năm Sân bay Cái Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo giấy đặt cọc mua đất ngày 12-11-2019 giữa bà Phạm Thị VA và bà Đặng Minh Phương; lãi suất trong hạn là 12,3%/năm kể từ ngày giải ngân đến ngày 01-01-2020 và được điều chỉnh như sau: Lãi suất áp dụng cho các kỳ tiếp theo thay đổi 03 tháng/lần vào đầu quý, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 18 tháng trả lãi sau của Ngân hàng xăng dầu cộng biên độ 4,3%/năm. Mức lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được Ngân hàng xăng dầu điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc định kỳ vào ngày 26 hàng tháng, chia làm 240 kỳ, 239 kỳ đầu mỗi kỳ trả 48.000.000 đồng, kỳ cuối trả 28.000.000 đồng, ngày trả nợ đầu tiên là 26-12-2019. Kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng/lần vào ngày 26 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 26-12-2019.

Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bà Phạm Thị VA như nêu trên, Ngân hàng xăng dầu và bà Phạm Thị VA đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 320/209/2019/BĐ/BDS ngày 02-12-2019, số công chứng 3982, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-12-2019 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.320/209/2019/BĐ ngày 02-12-2019, số công chứng 3983, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-12-2019, bà Phạm Thị VA đã thế chấp cho Ngân hàng xăng dầu Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐDC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà Phạm Thị VA ngày 30-7-2015. Ngày 02-12-2019, Ngân hàng xăng dầu và bà Phạm Thị VA đã nộp

Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng chứng nhận giao dịch này vào ngày 02-12-2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng xăng dầu đã thực hiện đầy đủ các điều khoản ký kết trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ như nêu trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bà Phạm Thị VA không thực hiện đúng việc trả nợ cho Ngân hàng xăng dầu như đã thỏa thuận tại các kỳ trả nợ. Ngân hàng xăng dầu đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị VA thanh toán các khoản nợ còn lại nhưng bà Phạm Thị VA không thực hiện. Do vậy, Ngân hàng xăng dầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Phạm Thị VA phải trả cho Ngân hàng xăng dầu tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính tạm tính đến hết ngày 25/9/2023 là 13.277.324.795 đồng. Trong đó: Số tiền nợ gốc là 10.386.050.000 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 2.456.934.019 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là 189.260.980 đồng, số tiền lãi chậm trả lãi là 245.079.796 đồng.

Buộc bà Phạm Thị VA phải tiếp tục trả số tiền nợ lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi bà Phạm Thị VA thanh toán hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng xăng dầu.

Trường hợp, bà VA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng xăng dầu đề nghị được xử lý các tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐĐC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà Phạm Thị VA ngày 30/7/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu sau khi xử lý tài sản đảm bảo, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ của bà Phạm Thị VA cho Ngân hàng xăng dầu còn thừa thì số tiền còn thừa được trả lại cho bên thế chấp tài sản. Nếu số tiền xử lý tài sản đảm bảo còn thiếu, bà Phạm Thị VA phải tiếp tục có trách nhiệm trả đủ số tiền còn thiếu cho Ngân hàng xăng dầu.

Trước khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị VA có Đơn đề nghị ngày 11-8-2023 gửi Tòa án thể hiện ý kiến như sau:

Bà Phạm Thị VA đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 32/2022/TLST-DS ngày 26/12/2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn là Ngân hàng xăng dầu và bị đơn là bà Phạm Thị VA cho đến khi bà Phạm Thị VA có người đại diện hợp pháp theo quy định của

pháp luật. Ngoài ra, trong thời gian trên, gia đình bà Phạm Thị VA sẽ có lộ trình thanh toán trình Ngân hàng xăng dầu xem xét và cam kết thực hiện đúng theo lộ trình đã nêu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ái Loan và ông Phạm Mạnh Cường vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Loan có ý kiến như sau:

Tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng có bà Loan, ông Cường, bà VA và các con của bà VA đang sinh sống. Khoảng tháng 02/2023, bà VA đi sang nước Úc công tác, hiện chưa về Việt Nam. Các văn bản của Tòa án gửi bà VA, bà Loan đều thông báo lại cho bà VA, để bà VA biết quy trình giải quyết của Tòa án đối với vụ kiện này. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Loan đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị Ngân hàng xăng dầu giãn khoản nợ, để gia đình trả dần. Đối với tài sản thế chấp nêu trên, bà Loan và ông Cường chỉ ở cùng con gái là bà VA. Tài sản này là tài sản riêng của bà VA.

Với nội dung vụ án như trên tại Bản án số 12/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố quận Hồng Bàng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Phạm Thị VA phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex số tiền tạm tính đến hết ngày 25/9/2023 là 13.277.324.795 (mười ba tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi lăm) đồng. Trong đó: Số tiền nợ gốc là 10.386.050.000 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 2.456.934.019 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là 189.260.980 đồng, số tiền lãi chậm trả lãi là 245.079.796 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị VA phải trả 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 số tiền còn nợ. 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; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Trường hợp, bà Phạm Thị VA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán

nợ như đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 320/209/2019/BĐ/BDS ngày 02/12/2019, số công chứng 3982, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.320/209/2019/BĐ ngày 02/12/2019, số công chứng 3983, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐDC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà Phạm Thị VA ngày 30/7/2015.

4. Trường hợp, việc xử lý tài sản đảm bảo trên không đủ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex thì bà Phạm Thị VA phải tiếp tục trả số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ còn thừa thì số tiền còn thừa đó được trả lại cho bà Phạm Thị VA.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/11/2023, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Phạm Thị VA, kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Công Huân là chồng của bà Phạm Thị VA vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và chưa xem xét phân đóng góp sửa nhà của ông Huân trong nhiều năm; xem xét lại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2016/QĐST-HNGĐ ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân quận Lê Chân.

Ngày 13/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn của bà Phạm Thị VA.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà Lê Thị Ái Loan và ông Phạm Mạnh Cường gửi Đơn trình bày từ Australia về trình bày như sau: Năm 1991 ông bà đã mua đất và xây dựng ngôi nhà 3 tầng tại số nhà 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng), Hải Phòng. Trong quá trình sử dụng, ngôi nhà bị xuống cấp nghiêm trọng nên năm 2004 vợ chồng bà đã sửa chữa nâng cấp lại toàn bộ ngôi nhà trên. Toàn bộ chi phí xây dựng, sửa chữa nâng cấp căn nhà trên là của vợ chồng bà. Năm 2015, vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con gái là chị Phạm Thị VA. Vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không bao gồm nhà 3 tầng trên đất vì vợ chồng bà không còn tài sản nào khác để ở nên vẫn giữ lại ngôi nhà trên để ở cùng với con gái và các cháu. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng ngôi nhà trên chưa được Nhà nước chứng nhận quyền sở hữu nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Năm 2019, con gái ông bà sử dụng quyền sử

dụng đất trên để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng PGBank mà ông bà không biết. Đến tháng 6 năm 2023, khi Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng gửi Thông báo về việc thẩm định tại chỗ ông bà mới biết sự việc và được tòa án lấy lời khai. Tuy nhiên, ông bà chưa từng được hỏi về nguồn gốc sử hữu căn nhà trên. Ông bà không đồng ý xử lý ngôi nhà trên và đề nghị trả lại căn nhà cho vợ chồng bà vì đây là chỗ sinh sống duy nhất của vợ chồng bà.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung yêu cầu xem xét lại các khoản nợ gốc và nợ lãi của bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị VA. Giữ nguyên bản án dân sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người kháng cáo nhưng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và uỷ quyền cho luật sư là đại diện và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo. Các đương sự không kháng cáo nhưng có người đại diện. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị VA:

[2.1] Về Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 320/209/2019/HĐTD-CN/PGBankHP ngày 02/12/2019, là loại hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn giữa Ngân hàng PGBank và cá nhân bà Phạm Thị VA phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 119 của Bộ luật Dân sự; các bên tham gia giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng và khế ước nhận nợ, không tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Vì vậy, hợp đồng tín dụng phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về lãi suất vay: Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, nguyên đơn đã thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, giải ngân cho bị đơn vay đủ số tiền 11.500.000.000 đồng. Giải ngân tiền vay từ ngày 03/12/2019. Bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, từ ngày nhận nợ đến ngày 26/8/2021. Bị

đơn đã trả được các khoản sau: tiền nợ gốc: 1,008,000,000 đồng; tiền lãi: 2,125,855,190 đồng thì vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi hàng tháng. Theo nội dung tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên quy định: “*Ngay khi đến hạn trả nợ gốc theo các kỳ hạn hoặc kết thúc thời hạn vay, kể cả thời gian được PGBank gia hạn (nếu có) hoặc khi PG Bank chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận mà Bên vay không trả hết số nợ gốc, thì toàn bộ số dư nợ gốc không được trả đúng hạn theo thỏa thuận sẽ được chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn...*”. Do đó, Ngân hàng PGBank tính các khoản nợ chuyển quá hạn từ ngày 26/8/2021, là thời điểm bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi theo Khế ước nhận nợ là phù hợp, Ngân hàng áp dụng lãi suất quá hạn đối với các khoản vay từ ngày 26/8/2021 và lãi suất chậm trả lãi là đúng quy định. Xem xét việc tính lãi suất trong hạn đã đúng theo Quyết định ban hành biểu lãi suất tiền gửi dành cho Khách hàng cá nhân. Số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi theo đúng lãi suất đã thỏa thuận đúng theo khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng. Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ.

[3] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

[3.1] Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bà VA như nêu trên, Ngân hàng xăng dầu và bà VA đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 320/209/2019/BĐ/BDS ngày 02/12/2019, số công chứng 3982, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.320/209/2019/BĐ ngày 02/12/2019, số công chứng 3983, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019, bà VA đã thế chấp cho Ngân hàng xăng dầu Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐĐC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà VA ngày 30/7/2015. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 337984 có ghi chú “Nhà 03 tầng” đứng tên một mình bà Phạm Thị VA. Bà Phạm Thị VA và ông Nguyễn Công Huân đã đồng thuận, cùng ký vào Văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng của vợ chồng từ ngày 24/7/2015 với nội dung: “Tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02, diện tích: 91,8m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 03 tầng xây hết đất; mái bằng, bê tông cốt thép, khung cứng chịu lực là tài sản riêng của bà Phạm Thị VA” nên bà Phạm Thị VA có toàn quyền định đoạt bất động sản theo quy định pháp luật.

[3.2] Ngày 02/12/2019, Ngân hàng xăng dầu và bà VA đã nộp Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng chứng nhận giao dịch này vào ngày 02/12/2019. Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền và việc thế chấp tài sản đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Vì vậy, hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp nêu trên đều phù hợp với quy định tại các điều 295, 298, 317, 318, 319, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, trong trường hợp bà Phạm Thị VA không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng PGBank có quyền phát mại đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐĐC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà Phạm Thị VA ngày 30/7/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận ý kiến của bà Lê Thị Ái Loan và ông Phạm Mạnh Cường cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà VA mà không bao gồm ngôi nhà 03 tầng trên đất nên không đồng ý xử lý ngôi nhà trên và đề nghị trả lại căn nhà cho vợ chồng bà.

[4] Về yêu cầu của bị đơn về việc cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi của ông Nguyễn Công Huân là chồng của bà Phạm Thị VA với những khoản đóng góp sửa nhà trong nhiều năm: Trước khi đưa ra xét xử vụ án sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng có nhận được đơn đề nghị của bà Phạm Thị VA về việc xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công Huân. Theo đơn đề nghị, bà VA trình bày ông Nguyễn Công Huân là chồng bà Phạm Thị VA đã nhiều lần chuyển tiền cho bà VA để sửa chữa và mua sắm thiết bị cho tài sản bảo đảm nêu trên nhưng không có tài liệu chứng minh về việc ông Huân có chuyển tiền cho bà VA để sửa chữa và mua sắm thiết bị cho tài sản đã bảo đảm là tài sản riêng của bà VA. Bà VA cung cấp một chứng cứ duy nhất là sao kê chuyển khoản 30.000.000đ của Ngân hàng Techcombank nhưng không thể hiện nội dung sửa chữa vào tài sản bảo đảm. Tại thời điểm cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định được tại địa chỉ số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng (là nơi có tài sản thế chấp) có bà VA, ông Phạm Mạnh Cường, bà Lê Thị Ái Loan và các con của bà VA sinh sống, không có ông Nguyễn Công Huân. Do đó, cấp sơ thẩm không xác định ông Huân là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên bản án sơ thẩm cũng đã nhận định “Trường hợp ông Nguyễn Công Huân có tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu” là đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huân.

[5] Về yêu cầu xem xét Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Hải Phòng): Tài liệu trong hồ sơ vụ án có thể hiện Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận

của các đương sự số 41/2016/QĐST-HNGĐ ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân, Hải Phòng, tuy nhiên là bản photo do nguyên đơn cung cấp. Bà VA và ông Huân cho rằng ông bà chưa bao giờ ly hôn và Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân là Quyết định không có thực, do cán bộ ngân hàng lập để hoàn thiện hồ sơ vay vốn. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu các đương sự cung cấp bản gốc Quyết định nêu trên nhưng đều không cung cấp được bản gốc. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã xác minh tại Tòa án nhân dân Quận Lê Chân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng), nhưng Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng xác nhận không có hồ sơ và Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự nói trên. Việc xem xét lại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2016/QĐST-HNGĐ ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Hải Phòng) là có thực hay không, thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan khác.

[6] Từ các nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị VA, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Phạm Thị VA không được chấp nhận nên bà Phạm Thị VA phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, **Điều 148**, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 296, khoản 1 **Điều 308** của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị VA;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Hải Phòng):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Bà Phạm Thị VA phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex số tiền tạm tính đến hết ngày 25-9-2023 là 13.277.324.795 (*mười ba tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi lăm*) đồng. Trong đó: Số tiền nợ gốc là 10.386.050.000 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 2.456.934.019 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là 189.260.980 đồng, số tiền lãi chậm trả lãi là 245.079.796 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị VA phải trả 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 số tiền còn nợ. 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; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Trường hợp, bà Phạm Thị VA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ như đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 320/209/2019/BĐ/BDS ngày 02/12/2019, số công chứng 3982, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.320/209/2019/BĐ ngày 02/12/2019, số công chứng 3983, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 BĐĐC phường Phan Bội Châu lập năm 1995, diện tích 91.8 m², tại địa chỉ: số 15 Lãn Ông, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, 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 BY337984, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 do Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp cho bà Phạm Thị VA ngày 30/7/2015.

4. Trường hợp, việc xử lý tài sản đảm bảo trên không đủ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex thì bà Phạm Thị VA phải tiếp tục trả số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ còn thừa thì số tiền còn thừa đó được trả lại cho bà Phạm Thị VA.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.900.000 (*năm mươi chín triệu chín trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009671 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng (nay là Thi hành án dân sự khu vực 3- Hải Phòng).

Bà Phạm Thị VA phải nộp 121.277.325 (*một trăm hai mươi một triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi lăm*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị VA phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tiền tạm ứng án phí số 0002519 ngày 05/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng (nay là Thi hành án dân sự khu vực 3- Hải Phòng).

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 3 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 3 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp