

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: **39/2025/DS-ST**.

Ngày: 26-9-2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Hợp đồng thế chấp tài sản”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Diệu Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Khỏe, ông Đinh Ngọc Phú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Tiêu Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 98/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (V).

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà S, Phường S1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V1 - Tổng giám đốc.

Người được ông Hàn Ngọc V1 ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T - Giám đốc Khối Mạng lưới Kinh doanh Ngân hàng bán lẻ (theo Quyết định số 226382.24 ngày 23/10/2024).

Người được ông Nguyễn Đình T ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc D - Giám đốc Thu hồi nợ Trực tiếp và Xử lý nợ vùng. Đơn vị: Vùng Đông Bắc, Khối Mạng lưới Kinh doanh Ngân hàng Bán lẻ (theo Giấy ủy quyền số 263258.24 ngày 01/12/2024).

Người được ông Đỗ Ngọc D ủy quyền lại: Ông Dương Lê H, ông Nguyễn Đức H1, ông Vũ Văn T1, ông Đặng Anh T2 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. Địa

chỉ: Tầng 3, số 51 T3, phường L, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền v/v nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng số 104485.25 ngày 21/04/2025).

Ông Dương Lê H có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Quách H**, sinh năm 1978 và bà **Ngô Thị Thanh N**, sinh năm 1980.

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và trú tại khu X, phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố X, phường Y, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thanh N: ông Nguyễn Quách H, sinh năm 1978. Trú tại tổ dân phố X, phường Y, thành phố Hải Phòng (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (viết tắt: V) trình bày:

V (bên cho vay) và vợ chồng ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N (bên vay) đã ký kết 03 Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 8094499.21, V và ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N ký ngày 29/10/2021 với nội dung thỏa thuận:

Số tiền vay 480.000.000đ (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích giải ngân: Đáp ứng nhu cầu Vay mua ô tô nhãn hiệu Mitsubishi Xpander; Biển số: 34A-501.85; Mục đích tiêu dùng; Thời hạn vay 96 tháng từ ngày 30/10/2021 đến ngày 29/10/2029. Các kỳ trả nợ, lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất quy định cụ thể trong hợp đồng và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 2233958.21 ngày 29/10/2021.

Hợp đồng tín dụng số 4963880.21, V và ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N ký ngày 23/12/2021 với nội dung thỏa thuận:

Số tiền vay 1.000.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ đồng); Mục đích giải ngân: Đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu và cấu trúc ngôi nhà và mua sắm trang thiết bị gia đình tại địa chỉ: Khu X, phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương; Thời hạn vay 180 tháng từ ngày 28/12/2021 đến ngày 27/12/2036. Các kỳ trả nợ, lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất quy định cụ thể trong hợp đồng và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4963880(1).21 ngày 27/12/2021.

Hợp đồng tín dụng số 4737183.22, V và ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N ký ngày 21/07/2022 với nội dung thỏa thuận:

Số tiền vay 450.000.000đ (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích giải ngân: Đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà ở (không làm thay đổi kết cấu) và mua sắm vật dụng gia đình tại địa chỉ: X, phường Y, thành phố H2, tỉnh

Hải Dương. Thời hạn vay 180 tháng từ ngày 02/08/2022 đến ngày 01/08/2037. Các kỳ trả nợ, lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất quy định cụ thể trong hợp đồng và theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4737183(1).22 ngày 01/08/2022.

Vào ngày ký các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, V đã giải ngân số tiền vay theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N.

Tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 56, diện tích sử dụng theo hiện trạng hiện nay là 408,4m²; địa chỉ: Khu X, Phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố X, phường Y, 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 DD 189461, Sổ vào sổ cấp GCN: CH-00149 do: UBND thành phố H2, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/11/2021 mang tên Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N theo Hợp đồng thế chấp số 7034579.21, số công chứng: 6522/2021/HĐTC, Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2021.

Và xe ô tô nhãn hiệu: MITSUBISHI, số loại: XPANDER, biển kiểm soát: 34A - 501.85, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 34 012113 do Phòng Cảnh sát giao thông - Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 27/10/2021 cho ông Nguyễn Quách H, theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 1248087.21 ngày 29/10/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N đã trả V cụ thể:

Nợ gốc: 190.000.000đ, lãi trong hạn: 159.220.043đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8094499.21 ngày 29/10/2021.

Nợ gốc: 204.929.290đ, lãi trong hạn: 359.076.035đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 ngày 23/12/2021.

Nợ gốc: 70.000.000đ, lãi trong hạn: 138.017.954đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/07/2022.

Đến ngày 10/01/2025, ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N đã đề phát sinh nợ quá hạn. V đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông H, bà N vẫn không thanh toán nợ vay cho V. Vì vậy, ông H, bà N đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng/Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với V.

Đến nay, V giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng V tổng số nợ tạm tính đến ngày 26/9/2025 là: 1.663.105.677đ bao gồm: Nợ gốc: 1.465.070.710đ; Lãi trong hạn: 88.023.803đ; Lãi quá hạn: 110.011.164đ.

Trong đó:

Nợ gốc 290.000.000đ; Lãi trong hạn: 18.034.932đ; Lãi quá hạn: 23.986.427đ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 8094499.21 ngày 29/10/2021.

Nợ gốc: 795.070.710đ; Lãi trong hạn: 47.382.515đ; Lãi quá hạn: 59.160.961đ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 ngày 27/12/2021.

Nợ gốc: 380.000.000đ; Lãi trong hạn: 22.606.356đ; Lãi quá hạn: 26.863.776đ theo Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/07/2022.

Kể từ ngày **27/9/2025**, ông H, bà N phải tiếp tục chịu tiền lãi, phí phát sinh đối với khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ cho V.

Trong trường hợp ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp. Đồng thời, V được quyền yêu cầu phát mại đối với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N thống nhất nội dung ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền vay được giải ngân, quá trình thực hiện hợp đồng và quá hạn nợ như người đại diện của V trình bày. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp vẫn còn nguyên hiện trạng, không tranh chấp với ai.

Ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N nhất trí với yêu cầu khởi kiện của V. Tuy nhiên, ông H, bà N đề nghị V tạo điều kiện về thời gian để thu xếp trả nợ vì kinh tế gia đình hết sức khó khăn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và ý kiến của chính quyền địa phương thể hiện: Diện tích thửa đất theo hiện trạng sử dụng là 408,4m² tăng lên so với diện tích được công nhận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố H2, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/11/2021 mang tên Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N, theo đại diện chính quyền địa phương cung cấp hiện trạng thửa đất đo vẽ chênh lệch là do sai số đo đạc, ranh giới mốc giới thửa đất ổn định, không có tranh chấp giữa các hộ liền kề.

Các đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 72 của BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; 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 Q.

Buộc ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo các Hợp đồng cho vay số: 8094499.21 ngày 29/10/2021; số 4963880.21 ngày 23/12/2021; số 4737183.22 ngày 21/7/2022 và các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2233958.21 ngày 29/10/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4963880(1).21 ngày 27/12/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4737183.22 ngày 21/07/2022.

Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 1.663.105.677đ, bao gồm: Nợ gốc: 1.465.070.710đ; Lãi trong hạn: 88.023.803đ; Lãi quá hạn: 110.011.164đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên cho đến ngày ông H, bà N thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với khoản vay trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp sau theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 56, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 408,4m² địa chỉ: Khu X, Phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố X, phường Y, 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 DD 189461, Số vào sổ cấp GCN: CH-00149 do: UBND thành phố H2, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/11/2021 mang tên Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Và xe ô tô nhãn hiệu: MITSUBISHI, số loại: XPANDER, biển kiểm soát: 34A - 501.85, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 34 012113 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 27/10/2021 cho ông Nguyễn Quách H.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông H, bà N. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế thì ông H, bà N phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu.

Về chi phí tố tụng, án phí: Ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N thanh toán khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp. Thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại phường Y, thành phố H2. Do vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H2 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Kể từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tiếp nhận nhiệm vụ của Tòa án nhân dân thành phố H2 tiếp tục giải quyết vụ việc theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản: Lời khai của nguyên đơn, bị đơn phù hợp với các tài liệu được thu thập, xác minh có trong hồ sơ vụ án. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định khi giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện. Nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với pháp luật, mục đích giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 401 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Xét thỏa thuận tại Điều 2 của 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên thì tài sản thế chấp được bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông H và bà N ở hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng ký kết giữa hai bên kể từ trước, trong, sau khi ký hợp đồng thế chấp.

Do đó các Hợp đồng tín dụng số: 8094499.21 ngày 29/10/2021, Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 ngày 23/12/2021, Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/7/2022; Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 1248087.21 ngày 29/10/2021; Hợp đồng thế chấp số 7034579.21 ngày 23/12/2021, số công chứng: 6522/2021/HĐTC, Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Bùi Văn Hân chứng nhận ngày 23/12/2021 đều phát sinh hiệu lực đối với tất cả các bên tham gia vào hợp đồng.

Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: Tại các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2233958.21 ngày 29/10/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4963880(1).21 ngày 27/12/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4737183.22 ngày 21/07/2022 thể hiện V giải ngân cho ông H, bà N lần lượt số tiền 480.000.000đ, 1.000.000.000 đồng, 450.000.000đ. Ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N đã trả V:

Nợ gốc: 190.000.000đ, lãi trong hạn: 159.220.043đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8094499.21 ngày 29/10/2021.

Nợ gốc: 204.929.290đ, lãi trong hạn: 359.076.035đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 ngày 23/12/2021.

Nợ gốc: 70.000.000đ, lãi trong hạn: 138.017.954đ của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/07/2022.

Tính đến thời điểm xét xử ngày 26/9/2025, ông H và bà N còn phải thanh toán cho V: tổng số nợ tạm tính là: 1.663.105.677đ bao gồm: Nợ gốc: 1.465.070.710đ; Lãi trong hạn: 88.023.803đ; Lãi quá hạn: 110.011.164đ.

Trong đó:

Nợ gốc 290.000.000đ; Lãi trong hạn: 18.034.932đ; Lãi quá hạn: 23.986.427đ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 8094499.21 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2233958.21 cùng ngày 29/10/2021.

Nợ gốc: 795.070.710đ; Lãi trong hạn: 47.382.515đ; Lãi quá hạn: 59.160.961đ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4963880(1).21 cùng ngày 27/12/2021.

Nợ gốc: 380.000.000đ; Lãi trong hạn: 22.606.356đ; Lãi quá hạn: 26.863.776đ theo Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/07/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4737183(1).22 ngày 01/08/2022.

Xét thấy, ông H và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đối với V kể từ ngày 10/01/2025 nên toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn và phải

chịu mức lãi suất quá hạn. Do đó, V khởi kiện yêu cầu ông H, bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc và lãi nêu trên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông H, bà N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến ngày ông H, bà N thực tế thanh toán hết nợ cho V.

[2.2]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đại diện chính quyền địa phương cung cấp thể hiện: Diện tích thửa đất số 74, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Khu X, Phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố X, phường Y, thành phố Hải Phòng theo hiện trạng sử dụng là 408,4m²; tăng 5,3 m² lên so với diện tích được công nhận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 189461, Số vào sổ cấp GCN: CH-00149 do: UBND thành phố H2, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/11/2021 mang tên Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N, là do sai số đo đạc, ranh giới mốc giới thửa đất ổn định, không có tranh chấp giữa các hộ liền kề. Các đương sự nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đề nghị Tòa án trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp thì V được quyền yêu cầu phát mại đối với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng. Do đó, để đảm bảo thi hành án, HĐXX chấp nhận yêu cầu của V trong trường hợp ông H, bà N không trả được khoản vay thì V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74 nêu trên được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19 đến A1 (Toàn bộ hiện trạng nhà đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo) và xe ô tô nhãn hiệu: MITSUBISHI, số loại: XPANDER, biển kiểm soát: 34A - 501.85, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 34 012113 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 27/10/2021 cho ông Nguyễn Quách H.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho V thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho V thì ông H, bà N phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của V được chấp nhận nên H, bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.600.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã được V nộp tạm ứng nên buộc ông H, bà N phải hoàn trả cho V số tiền 5.600.000 đồng nêu trên.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của V 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 H, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 401 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số: 8094499.21 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2233958.21 cùng ngày 29/10/2021; Hợp đồng tín dụng số 4963880.21 ngày 23/12/2021 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4963880(1).21 ngày 27/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 4737183.22 ngày 21/7/2022 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4737183(1).22 ngày 01/8/2022.

Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/9/2025 là: **1.663.105.677đ** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu một trăm linh năm nghìn sáu trăm bảy mươi bảy đồng*) bao gồm: Nợ gốc: 1.465.070.710đ (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu không trăm bảy mươi nghìn bảy trăm mười đồng*); Lãi trong hạn: 88.023.803đ (*Tám mươi tám triệu không trăm hai mươi nghìn tám trăm linh ba đồng*); Lãi quá hạn: 110.011.164đ (*Một trăm mười triệu không trăm mười một nghìn một trăm sáu mươi tư đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên cho đến ngày ông H, bà N thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Quách H, bà Ngô Thị Thanh N không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với khoản vay trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ

quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại các tài sản thế chấp sau theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 56, diện tích theo hiện trạng sử dụng là 408,4m² được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19 đến A1, địa chỉ: Khu X, phường Y, thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố X, phường Y, 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 DD 189461, Số vào sổ cấp GCN: CH-00149 do: UBND thành phố H2, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/11/2021 mang tên Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Và xe ô tô nhãn hiệu: MITSUBISHI, số loại: XPANDER, biển kiểm soát: 34A - 501.85, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 34 012113 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an tỉnh Hải Dương cấp ngày 27/10/2021 cho ông Nguyễn Quách H.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông H, bà N. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế thì ông H, bà N phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền 5.600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Quách H và bà Ngô Thị Thanh N phải chịu 61.893.170 đồng (làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Dương Lê Hoàng nộp thay) là 29.077.000 đồng theo Biên lai thu số 0003434 ngày 23/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H2, tỉnh Hải Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

5. Về quyền kháng cáo: Người đại diện của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 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.

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 nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Diệu Linh

