TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc**

Bản án số:03/2025/KDTM-ST
Ngày: 16 - 7 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Nguyễn Văn Xô

Bà Nguyễn Thị Lựu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Quách Thị Nên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLST-DS ngày 21/02/2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:19/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng A; Địa chỉ: Số 2 đường L, phường Th, quận B, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Q, Giám đốc Ngân hàng A, chi nhánh K; Người được ủy quyền lại: Ông Tường Duy Tr, phó giám đốc phòng giao dịch M, địa chỉ: số 60 M, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là: số 60 M, phường Nh, thành phố Hải Phòng). Có mặt.

2.Bị đơn: Bà Đào Thị O, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là: Khu B, phường Nh, thành phố Hải Phòng). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2025, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/12/2023 Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mvà bà Đào Thị O ký kết Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-202302125 với nội dung: Hạn mức cho vay: 1.500.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 06/12/2023 đến hết ngày 05/12/2024. Mục đích vay vốn: Kinh dO vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay: 08%/năm tại thời điểm ký kết hợp đồng và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng A. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mđã giải ngân cho bà O tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng được thể hiện tại Báo cáo đề xuất giải ngân

kiêm giấy nhận nợ ngày 07/12/2023. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bà O đã ký với Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD MHợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2307-LCL-202301884 ngày 06/12/2023. Số công chứng 1223 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BQ 846425, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01233 do UBND huyện Kinh Môn cấp ngày 10/01/2014, tại thửa đất số 493 - Lô số 12. Tờ bản đồ số 01. Địa chỉ thửa đất: Khu Bích Nhôi, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Diện tích 90m2. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Chủ sở hữu là bà Đào Thị O.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 01/7/2024 bà O vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký với A. Do vậy A đã thực hiện chuyển toàn bộ dư nợ của bà O sang dư nợ quá hạn. Dư nợ tín dụng của bà O tính đến hết ngày 15/7/2025 như sau: Nợ gốc: 1.500.000.000 đồng. Nợ lãi (trong hạn: 124.931.507đ, quá hạn: 51.452.055đ). Tổng nợ: 1.676.383.562 đồng. Do vậy Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M đề nghị Toà án buộc bà O phải trả cho ngân hàng số tiền 1.676.383.562 đồng, trong đó nợ gốc: 1.500.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 15/7/2025 là 176.383.562 đồng. Kể từ ngày 16/7/2025 bà O còn phải trả tiền lãi cho ngân hàng tính trên tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi bà O thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nợ gốc theo lãi suất quy định. Ngoài ra Ngân hàng còn yêu cầu tuyên bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bà Đào Thị O bằng việc xử lý tài sản thế chấp.Trường hợp số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án không đủ trả nợ cho Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mthì bà O còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, nếu số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án còn thừa thì được trả lại cho bà Đào Thị O.

Bà Đào Thị O trình bày: Ngày 06/12/2023 bà đã ký kết với Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD MHợp đồng tín dụng số 2307-LAV-202302125 vay với số tiền: 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 06/12/2023 đến hết ngày 05/12/2024. Mục đích vay vốn: Kinh dO vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay: 08%/năm tại thời điểm ký kết hợp đồng và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng A. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho bà số tiền trên. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký cùng ngày 06/12/2023 bà đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2307, thửa số 493, lô số 12, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu Bích Nhôi, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ846425, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233 do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn cấp ngày 10/01/2014 tên chủ sở hữu là Đào Thị O. Toàn bộ quá trình ký kết các hợp đồng với ngân hàng đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng 2307-LAV-202302125, bà O đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đến hết ngày 30/6/2024, kể từ ngày 01/7/2024 bà O không thực hiện việc trả lãi cũng như số nợ gốc nên khoản vay của bà O đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và số tiền nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký giữa ngân hàng cho đến khi tất toán xong khoản nợ. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ngân hàng, xong do điều kiện hiện nay của bà không thể thanh toán trả ngay cho ngân hàng được, nên bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện

cho bà về mặt thời gian để bà thu xếp trả dần, chậm nhất đến quý I/2026 thì bà sẽ tất toán khoản vay với Ngân hàng và có trách nhiệm thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản trong trường hợp vi phạm thời hạn thanh toán.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện chi trả số tiền thẩm định tài sản; số tiền án phí nguyên đơn đề nghị được thực hiện theo quy định của pháp luật; bà O vắng mặt và không có ý kiến trình bày gì thêm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Hải Phòng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng theo Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của đương sự cơ bản đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Áp dụng Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M. Buộc bà Đào Thị O phải trả nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 15/7/2025 là 1.676.383.562 đồng, bao gồm nợ gốc: 1.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 124.931.507đ. Nợ lãi quá hạn: 51.452.055đ.

- Bà Đào Thị O phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ.

- Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm thừa thì Ngân hàng phải trả lại cho bà O. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì bà O phải có nghĩa vụ trả hết nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

- Về chi phí tố tụng: Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mtự nguyện chịu chi phí thẩm định tài sản.

- Về án phí: Buộc bà Đào Thị O phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1].Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp đối với bà Đào Thị O có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh dO địa chỉ: Phố Thanh Chiểu, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Nhị Chiểu - thành phố Hải Phòng). Căn cứ theo quy định tại Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Hải Phòng thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền và đánh giá thuộc tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh dO nên cần xác định đây là vụ án tranh chấp về kinh dO thương mại là phù hợp.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M thì thấy: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-2023 ngày 06/12/2023 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 07/12/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2307-

LCL-202301884 ngày 06/12/2023 giữa Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mvà bà Đào Thị O được ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái với quy định của pháp luật. Kể từ thời điểm vi phạm hợp đồng (01/7/2024) cho đến nay bà O đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng cho Ngân hàng Ngân hàng A. Do vậy, để đảm bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng A là phù hợp.

[3]Về yêu cầu thanh toán số nợ gốc, nợ lãi: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-2023 ngày 06/12/2023, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và tiền lãi của Hợp đồng kể từ ngày 01/7/2024 và số nợ gốc đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng Ngân hàng A đã nhiều lần đôn đốc và bà O cũng nhiều lần xin khất việc thu hồi nợ, song cho đến nay bà O vẫn không thực hiện được nghĩa vụ đã cam kết. Tại phiên tòa, Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M giữ nguyên yêu cầu bà O phải có trách nhiệm thanh toán trả số tiền nợ được tính từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 15/7/2025 như sau: Nợ gốc: 1.500.000.000 đồng. Nợ lãi (trong hạn: 124.931.507đ, quá hạn: 51.452.055đ). Tổng nợ: 1.676.383.562 đồng. Kể từ ngày 16/7/2025, bà O còn phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ của Hợp đồng tín dụng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng đối với Ngân hàng Ngân hàng A cho đến khi thanh toán xong khoản vay là phù hợp, nên chấp nhận.

[4]Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 2307-LAV-2023 ngày 06/12/2023 giữa Ngân hàng Ngân hàng A và bà O được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp số 2307-LCL-202301884 ngày 06/12/2023, tài sản bảo đảm gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 493 - Lô số 12, tờ bản đồ số 01. Địa chỉ thửa đất: Khu Bích Nhôi, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Nhị Chiểu, 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 BQ846425, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233 do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn cấp ngày 10/01/2014 tên chủ sở hữu bà Đào Thị O. Xét thời điểm giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, nên cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Ngân hàng A trong trường hợp bà O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A. Trường hợp số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án không đủ trả nợ cho Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD Mthì bà O còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, nếu số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án còn thừa thì được trả lại cho bà Đào Thị O.

[5] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Ngân hàng A tự nguyện chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tổng là 6.000.000 đ, nên cần chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn bà Đào Thị O phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Ngân hàng A.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 147;157 ; khoản 1,2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 280,299,317,318,319,320,321,322,323,463,465,466,467,468 Bộ luật dân sự ;Điều 91 và Điều 95 Luật tổ chức tín dụng ; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A Chi nhánh Kinh Môn Hải Dương II.

Buộc bà Đào Thị O có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân số tiền tính đến hết ngày 15/7/2025 là 1.676.383.562đ (Một tỷ sáu trăm bẩy mươi sáu triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu hai đồng), bao gồm: nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 124.931.507đ, nợ lãi quá hạn là 51.452.055đ.

Kể từ ngày 16/7/2025, bà Đào Thị O phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ của Hợp đồng tín dụng đã nêu trên theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng đối với Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

2. Về xử lý tài sản đảm bảo: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà Đào Thị O không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ đã nêu, thì Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 493 - Lô số 12, tờ bản đồ số 01. Địa chỉ thửa đất: Khu Bích Nhôi, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Nhị Chiểu, 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 BQ846425, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233 do Ủy ban nhân dân huyện Kinh Môn cấp ngày 10/01/2014 tên chủ sở hữu bà Đào Thị O, theo Hợp đồng thế chấp số 2307-LCL-202301884 ngày 06/12/2023 để thu hồi nợ theo quy định.

Trường hợp số tiền thu được từ việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án không đủ trả nợ cho Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân theo Hợp đồng tín dụng đã nêu trên, thì bà Đào Thị O tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân đến khi tất toán khoản vay; nếu số tiền thu được từ việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án còn thừa thì được trả lại cho bà O.

3. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng A, chi nhánh K, PGD M, Phòng giao dịch Minh Tân chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng chẵn).

4.Về án phí: Buộc bà Đào Thị O phải chịu án phí sơ thẩm là 62.291.506đ. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.800.000đ theo biên lai thu tiền số 0007171 ngày 20/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10, thành phố Hải Phòng).

5. Quyền kháng cáo: An xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Toà án báo cho nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 10-Hải Phòng;
- THADS Thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ ,VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hiền