TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 21-8-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Đức Cảnh

Ông Phạm Thành Sinh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng tham gia phiên tòa**:* Ông Phạm Xuân Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2025/TLST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng(tên viết tắt Agribank); địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận BĐ, thành phố Hà Nội; Nay là: Số 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Chức vụ: Tổng giám đốc Agribank.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Duy T và bà Nguyễn Thị T - Chức vụ: Phó Giám đốc AGRIBANK Chi nhánh TN Bắc Hải Phòng và bà Trịnh Thị Ngọc Yến- Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng; là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 140/ NHNoTN-KH ngày 06/5/2025); đại

chỉ trụ sở chi nhánh: Số 9 Đà Nẵng, phường TN, thành phố Hải Phòng; Ông Mai Duy Tùng và bà Trịnh Thị Ngọc Yến đều có mặt.

2. Bị đơn:

Ông DĐ, sinh năm 1973 và bà Trần TQ, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyện TN, thành phố Hải Phòng; Nay là: Tổ dân phố 1 (khu vực Gia Đức), phường BĐ, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Vũ Thị Vui, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyện TN, thành phố Hải Phòng; Nay là: Tổ dân phố 1 (khu vực Gia Đức), phường BĐ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 9 năm 2024, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Mai Duy Tùng và bà Trịnh Thị Ngọc Yến trình bày:

Ông DĐ và vợ là bà Trần TQ vay vốn ngắn hạn tại Agribank Chi nhánh TN – Bắc Hải Phòng (Viết tắt là: Agribank Chi nhánh TN) theo hợp đồng tín dụng số: 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021:

- Số tiền cho vay: 600.000.000 đ (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn)
- Mục đích: Trả tiền mua quần áo may sẵn các loại về kinh doanh theo hợp đồng mua bán số 15/HĐMB ngày 25/09/2021;
- Lãi suất tại thời điểm cho vay: 8%/năm;
- Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 06/10/2021;
- Dư nợ đến thời điểm hiện tại (ngày 21/08/2025): Dư nợ gốc 600.000.000đ (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng) và toàn bộ lãi chưa trả theo bảng kê nghĩa vụ trả nợ ngày 21/08/2025 của Ngân hàng;
- Khoản vay đã được Ngân hàng thông báo chuyển nợ quá hạn từ ngày 07/9/2022 và bắt đầu tính nợ quá hạn từ ngày 06/10/2022.

Ngày 06/10/2021, bà Trần TQ và ông DĐ (bên vay) và Ngân hàng(tên viết tắt AGRIBANK) - Chi nhánh TN Bắc Hải Phòng (bên cho vay) đã ký 01 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021 và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 06/10/2021 với nội dung sau: AGRIBANK đồng ý cho bà Trần TQ và ông DĐ vay số tiền là: 600.000.000 đồng, mục đích vay là: Trả tiền mua quần áo may sẵn các loại về kinh doanh theo hợp đồng mua bán số 15/HĐMB ngày 25/09/2021, thời hạn vay là: 12 tháng tính từ ngày khoản vay được giải ngân là ngày 06/10/2021 và ngày trả nợ cuối cùng là ngày 06/10/2022; Lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 8%/năm (Áp dụng điều chỉnh lãi suất 7,5 %/ năm từ ngày giải ngân đến hết ngày 31/12/2021, từ ngày 01/01/2022 áp dụng mức lãi suất cho vay là 8%/năm cho khách hàng do diễn biến dịch Covid-19), phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho TK 2115205091364 tên chủ tài khoản Vũ Tiến Ngọ tại AGRIBANK, kỳ hạn trả lãi hàng tháng vào ngày 06 hàng tháng; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm, ngoài ra còn phí vay, trả trong ngày tương ứng với

số nợ vay trả trong ngày nhân với tỷ lệ phí vay trả nợ trong ngày là 1 %, số tiền phí vay, trả trong ngày tối thiểu là 500.000 đồng. Bà Trần TQ và ông DĐ đã nhận đủ số tiền: 600.000.000 đồng theo Văn bản nhận nợ (Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 06/10/2021) ngày 06/10/2021 bằng phương thức chuyển khoản trực tiếp cho số TK 2115205091364 tên chủ tài khoản Vũ Tiến Ngọ tại AGRIBANK.

Tài sản thế chấp cho khoản vay là: Quyền sử dụng diện tích 90,5m2 tại thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, 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 (Viết tắt là: Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) số BB 440645, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là: GCN QSD đất) CH /00032 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12/04/2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ. Tài sản bao gồm: Nhà ở cấp 4, 01 tầng diện tích xây dựng 60m2, diện tích sàn 60m2. Giá trị tài sản bảo đảm định giá tại thời điểm vay vốn: 995.000.000đ (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn).

Việc thế chấp tài sản đã được bà Trần TQ và ông DĐ (Bên thế chấp) và AGRIBANK (Bên nhận thế chấp) ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 35/2021/15-HĐTC ký ngày 06/10/2021 được Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng công chứng ngày 06/10/2021, số công chứng: 17303/HĐTC/2021, Quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGĐ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuỷ Nguyên – Thành phố Hải Phòng ngày 06/10/2021. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng thủ tục quy định của pháp luật.

Ông DĐ và vợ là bà Trần TQ vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 06/8/2022. Tính đến ngày 21/8/2025, tổng dư nợ của ông DĐ và vợ là bà Đỗ TQ (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Agribank chi nhánh TN là 817.619.190 đồng (Bằng chữ: Tám trăm mười bảy triệu sáu trăm mười chín nghìn một trăm chín mươi đồng), trong đó:

Nợ gốc: 600.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 7.890.410 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 207.320.548 đồng;

Phạt chậm trả lãi trong hạn: 2.408.232 đồng.

Agribank Chi nhánh TN đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông DĐ và vợ là bà Trần TQ thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo HĐTD số 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021; Yêu cầu ông DĐ và vợ là bà Trần TQ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 35/2021/15-HĐTC ký ngày 06/10/2021 thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, tính đến nay, ông DĐ và vợ là bà Trần TQ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Agribank, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với

Agribank, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trốn tránh không gặp và che dấu nơi sinh hoạt, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Trong thời gian vay vốn, tính đến ngày 21/8/2025 bà Trần TQ và ông DĐ mới thanh toán cho AGRIBANK số nợ gốc là: 0 đồng và số nợ lãi trong hạn là 39.394.518 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 06/8/2022; Từ ngày 07/9/2022, Bên vay bắt đầu để phát sinh nợ quá hạn và liên tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho đến thời điểm hiện nay. Tính đến ngày 21/8/2025, bà Trần TQ và ông DĐ còn nợ AGRIBANK tổng số tiền là: 817.619.190 đồng . Trong đó, nợ gốc là: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.890.410 đồng, nợ lãi quá hạn là: 207.320.548 đồng; Nợ lãi chậm trả: 2.408.232 đồng (phạt chậm trả lãi trong hạn). Nguyên đơn xác định, yêu cầu tính thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi quá hạn vào ngày 06/10/2022.

Kể thời điểm khoản vay bị quá hạn, AGRIBANK đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Quánh, ông Hà trả nợ cho AGRIBANK, nhưng bà Quánh, ông Hà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ. Như vậy, bà Trần TQ và ông DĐ đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với AGRIBANK theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với AGRIBANK.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Agribank yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

1. Buộc bà Trần TQ và ông DĐ phải trả ngay toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến hết ngày 21/8/2025 là: 817.619.190 đồng . Trong đó, nợ gốc là: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.890.410 đồng, nợ lãi quá hạn là: 207.320.548 đồng; Nợ lãi chậm trả: 2.408.232 đồng (phạt chậm trả lãi trong hạn);

2. Buộc bà Trần TQ và ông DĐ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021 kể từ ngày tiếp theo là ngày 22/8/2025 cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

3.Trường hợp bà Trần TQ và ông DĐ không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu Tòa tuyên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp thể hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 35/2021/15-HĐTC ký ngày 06/10/2021 được Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng công chứng ngày 06/10/2021, số công chứng: 17303/HĐTC/2021, Quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGĐ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuỷ Nguyên – Thành phố Hải Phòng ngày 06/10/2021 để thu hồi nợ cho AGRIBANK theo quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo

đảm vẫn không đủ trả nợ thì bà Trần TQ và ông DĐ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho AGRIBANK cho đến khi tất toán khoản vay.

- Các bị đơn bà Trần TQ và ông DĐ trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cho đến ngày mở phiên tòa lần thứ hai vẫn không có trình bày quan điểm, ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Vũ Thị Vui trong quá trình giải quyết vụ án trình bày những quan điểm sau:

Chị là cháu ruột của bị đơn Trần TQ và thuê nhà của bị đơn không lập văn bản gì, chỉ bằng miệng thống nhất với nhau và cũng chưa thông báo cho Ngân hàng biết vì bị đơn cũng không thông báo cho chị biết tài sản thuê đã thế chấp cho Ngân hàng, việc thuê nhà này là việc riêng giữa hai bên.

Trường hợp phải phát mại tài sản chị không có ý kiến gì và mong muốn được mua lại tài sản và thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng, còn phần sơn sửa ngôi nhà chị không yêu cầu phải thanh toán cho chị vì sơn đã lâu và không nhớ cụ thể số tiền, chị có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho cơ quan chức năng có thẩm quyền và ngân hàng khi phát mại tài sản. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thuận với quan điểm của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Quánh, ông Hà đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 336/TB-TA ngày 10/6/2025 và Bà Quánh, ông Hà đã được tống đạt hợp lệ Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 01/TB-TA ngày 03/7/2025, Bà Quánh, ông Hà không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án. Về chứng cứ: Nguyên đơn cung cấp bản sao: Hợp đồng tín dụng số 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021, hợp đồng thế chấp, giấy chứng nhận quyền sở hữu các tài sản thế chấp..v.v.để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Về nội dung vụ án: nguyên đơn giữ nguyên các quan điểm ban đầu có trong đơn khởi kiện.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của pháp luật: Các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298,

Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, khoản 1 Điều 357, Điều 401, Điều 429, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;Căn cứ các Điều 95, 167, 179 Luật đất đai năm 2013 (nay tương ứng với các Điều 26, 27, 37 Luật đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024); Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là khoản 4 Điều 4, Điều 100, 103 và Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2024); Căn cứ Điều 13 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Mục 6 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 61 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157 và 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông DĐ và bà Trần TQ phải trả nợ cho AGRIBANK tổng số tiền đến hết ngày 21/8/2025 là: 817.619.190 đồng . Trong đó, nợ gốc là: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là: 212.671.233 đồng; phạt chậm trả lãi trong hạn: 2.408.232 đồng; Bà Quánh, ông Hà tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và các tiền lãi khác kể từ ngày 22/8/2025, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán song toàn bộ khoản nợ; Trường hợp Bà Quánh, ông Hà không trả được nợ thì phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng diện tích 90,5m2 tại thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) theo Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 440645, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12/04/2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ để thu hồi nợ cho ngân hàng. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông DĐ và bà Trần TQ đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Trần TQ và ông DĐ.

[2] Về yêu cầu đòi nợ gốc, lãi của nguyên đơn:

Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021; các Văn bản xác nhận nợ cùng ngày 06/10/2021 kèm theo hợp đồng thế chấp đã ký giữa bên cho vay là Ngân hàng - Chi nhánh TN, Bắc Hải Phòng (sau đây gọi tắt là AGRIBANK Hải Phòng) và bên

vay là bà Trần TQ và người đồng trách nhiệm là ông DĐ; căn cứ lời khai đương sự tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) xác định: Ông DĐ và bà Trần TQ có ký kết vay vốn của AGRIBANK Hải Phòng với tổng số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng, việc ký kết các Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phụ lục Hợp đồng, Văn bản nhận nợ... giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng,tính đến hết ngày 21/8/2025 Bà Quánh, ông Hà mới trả được số tiền nợ lãi trong hạn là 39.394.518 đồng; 0 đồng nợ gốc cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Từ ngày 06/8/2022 Bà Quánh, ông Hà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay trên, ngày 07/9/2022 Ngân hàng thông báo chuyển thành khoản nợ quá hạn và bắt đầu tính nợ quá hạn kể từ ngày 06/10/2022. Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu bà Quánh, ông Hà phải trả ngay toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi trong hạn tính đến hết ngày 21/8/2025 tổng là: **817.619.190 đồng** . Trong đó, nợ gốc là: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn theo quy định của pháp luật là: 47.284.928 đồng, bị đơn đã trả nợ lãi trong hạn là 39.394.518 đồng cho nên còn phải trả là: 7.890.410 đồng, nợ lãi quá hạn theo quy định của pháp luật tính từ ngày nguyên đơn yêu cầu là ngày 06/10/2022 cho đến hết ngày 21/8/2025 với lãi suất theo thỏa thuận là 150% của lãi suất trong hạn, cụ thể là 12.0%/năm là: 207.320.548 đồng**;** phạt chậm trả lãi trong hạn: 2.408.232 đồng (10%/năm đối với số tiền nợ lãi trong hạn chưa thanh toán).

Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Trần TQ và ông DĐ phải trả cho Ngân hàngtoàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi và lãi phạt tính đến hết ngày 21/8/2025 là: 817.619.190 đồng . Trong đó, nợ gốc là: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn theo quy định của pháp luật là: 7.890.410 đồng, nợ lãi quá hạn là: 207.320.548 đồng; phạt chậm trả lãi trong hạn: 2.408.232 đồng.

Bà Trần TQ và ông DĐ phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 22/8/2025 đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín số 2105LAV202101334 ngày 06/10/2021 đã ký giữa Agribank và bà Trần TQ và ông DĐ.

[3] Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng diện tích 90,5m2 tại thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) theo Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 440645, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12/04/2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu hiện thời là ông DĐ và vợ là Trần TQ. Các tài sản có trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ thời điểm thế chấp cho đến

nay, không xây dựng thêm công trình nào khác, toàn bộ tài sản bảo đảm được ông bà thừa nhận là của 02 vợ chồng ông bà.

Việc thế chấp tài sản đã được bà Quánh, ông Hà (Bên thế chấp) và AGRIBANK Hải Phòng (Bên nhận thế chấp) ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 35/2021/15-HĐTC ký ngày 06/10/2021 được Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng công chứng ngày 06/10/2021, số công chứng: 17303/HĐTC/2021, Quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGĐ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuỷ Nguyên – Thành phố Hải Phòng ngày 06/10/2021. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng thủ tục quy định.

Việc ký kết hợp Hợp đồng thế chấp giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 thể hiện: Diện tích đất 90,5m2 tại thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) theo Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 440645, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12/04/2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ là 90,5 m2, diện tích đo thực tế là 90,5m2, trên diện tích 90,5 m^2 đất ở và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) có các tài sản sau: 01 nhà cấp 4 xây khép kín hết diện tích đất lợp Tôn pro xi măng... Hiện trạng của các tài sản có trên đất này đều xây dựng từ lâu hiện nay đã cũ và đều xây dựng từ trước thời điểm thế chấp. Các tài sản gắn liền đất, hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ vẫn giữ nguyên như hiện trạng ban đầu trước khi thế chấp.

Căn cứ tài liệu điều tra, xác minh tại địa phương, lời khai của những người làm chứng cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định: Quyền sử dụng trên diện tích 90,5 m^2 đất ở và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc là đất ở, sử dụng lâu dài do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 440645, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12/04/2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ.

Như vậy, đủ căn cứ khẳng định toàn bộ tài sản (bao gồm 01 nhà cấp 4 xây dựng ..) gắn liền với diện tích đất 90,5m^2 đất ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Thôn 1, xã Gia Đức, huyệnTN, thành phố Hải Phòng (Nay là: Tổ dân phố 1 khu vực Gia Đức, phường BĐ, thành phố Hải Phòng) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Quánh, ông Hà.

Nay, Ngân hàng yêu cầu phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Quánh, ông Hà để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định Bộ luật dân sự.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Quánh, ông Hà không đủ trả nợ thì bà Trần TQ và ông DĐ phải tiếp thục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp quy định tại các Điều 274, Điều 275, Điều 164; Điều 280, Điều 317, Điều 303, Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự; khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là khoản 4 Điều 4, Điều 100, 103 và Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị Vui có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng trong trường hợp tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật;

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh, thương mại**.**

Với nhận định như trên, Hội đồng xét xử thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng đã phát biểu tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án là phù hợp pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 100, 103, 107 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2024;

Căn cứ vào các điều 295, 298, 299, 308, 318, 319, 320, 323, 324 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 7, 8, 10 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

1. Bà Trần TQ và ông DĐ phải thanh toán cho Ngân hàngtoàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 21 tháng 8 năm 2025 là: **817.619.190** đồng (Tám trăm mười bảy triệu sáu trăm mười chín nghìn một trăm chín mươi đồng). Trong đó, dư nợ gốc là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), dư nợ lãi trong hạn là: 7.890.410 đồng (Bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười nghìn đồng), dư nợ lãi quá hạn là: 207.320.548 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng); dư nợ lãi chậm trả lãi: 2.408.232 đồng (Hai triệu bốn trăm lẻ tám nghìn hai trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2025 cho đến khi trả xong toàn bộ các khoản nợ, bà Trần TQ và ông DĐ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2105LAV202101334 ngày 06 tháng 10 năm 2021 và các khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi, lãi suất cho vay, thì lãi, lãi suất cho vay được xác định theo thỏa thuận của các bên và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần TQ và ông DĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ, thì Ngân hàngcó quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng diện tích 90,5m^2 đất và tài sản gắn liền với Thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Tổ dân phố 1 (khu vực Gia Đức), phường BĐ, thành phố Hải Phòng (cũ là thôn 1, xã Gia Đức, huyện TN, 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 BB 440645, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12 tháng 04 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ.

Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thì bà Trần TQ và ông DĐ vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàngcho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm thừa, thì trả lại cho vợ chồng bà Trần TQ và ông DĐ số tiền này.

Khi xử lý, phát mại tài sản thế chấp, thì chị Vũ Thị Vui phải bàn giao lại cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng diện tích 90,5m^2 đất và tài sản gắn liền với Thửa đất số 08; tờ bản đồ 24, địa chỉ: Tổ dân phố 1 (khu vực Gia Đức), phường BĐ, thành phố Hải Phòng (địa chỉ cũ là thôn 1, xã Gia Đức, huyện TN, 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 BB 440645, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH /00032 do UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp ngày 12 tháng 04 năm 2010 đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông DĐ và vợ là Trần TQ.

2. Về án phí: Bà Trần TQ và ông DĐ phải nộp 36.528.575 đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí: 16.780.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0010490 ngày 09/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Nay là: Thi hành án Dân sự thành phố Hải Phòng).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc kể 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 và người phải thi hành án 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, Điều 7, 7a Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP Hải phòng;
- VKSND TP Hải phòng;
- VKSND khu vực 1 – Hải Phòng;
- THADS TP Hải phòng;
- Đương sự;
- Lưu:VT; HCTP; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Vân