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

Bản án số: 43/2025/DS-ST
Ngày 23 - 9 -2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - H PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Thị Thu Hà

Bà Nguyễn Thị Lý

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - H Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1, thành phố H Phòng tham gia phiên tòa**:* Bà Hoàng Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - H Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Công ty Cổ phần M; địa chỉ: Tầng 12, Toà nhà Việt Á, số 9 đường D, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M: Ông Bùi Xuân Q - Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản quyền số 1616/2024/UQ-GĐ ngày 04/11/2024 và Văn bản ủy quyền số 3422/2025/UQ.M ngày 21/7/2025); có mặt.

Ngân hàng Thương mại cổ phần V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ: Toà VPBank Tower, số 89 đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V: Ông Nguyễn Mạnh H - Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 38a/2024/UQN-

CTQT ngày 01/6/2024 và Văn bản uỷ quyền số 436/2025/UQ -VP BANK ngày 07/3/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 11, khu vực L, xã L1, thành phố T (nay là xã V), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị H vay vốn của Ngân hàng số tiền 2.080.000.000 đồng theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022; số tiền vay là 1.290.000.000 đồng; thời hạn cho vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh tạp hóa; lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 12,5%/năm, mức lãi suất này sẽ được cố định trong 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 01 tháng/1 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên; lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả bằng 10%/năm.

Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022; số tiền vay là 790.000.000 đồng; thời hạn cho vay 120 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 15,1%/năm, mức lãi suất này sẽ được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên; lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả bằng 10%/năm.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng diện tích 615,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Việt Khê), thành phố H Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 843067, Vào sổ cấp GCN: CH 00392 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố H Phòng cấp ngày 09/6/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7244139 ký ngày 01/11/2022, số công chứng 20596/HĐTC/2022, Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Đất Cảng, thành phố H Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay của các hợp đồng cho vay trên cho bà Nguyễn Thị H theo hình thức chuyển khoản. Trong

quá trình thực hiện các hợp đồng cho vay bà Nguyễn Thị H đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 1.350.129 đồng, bao gồm trả nợ gốc là 0 đồng, trả nợ lãi 1.350.129 đồng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và trả 0 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022.

Bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và để phát sinh nợ quá hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022 từ ngày 15/8/2023.

Ngày 30/5/2024 Ngân hàng đã đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua một phần khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng cho vay được ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị H, cụ thể như sau:

Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022;

Ngày 30/11/2024 Ngân hàng đã đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua một phần khoản nợ còn lại theo các Hợp đồng tín dụng cho vay được ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị H, cụ thể như sau:

Một phần (90%) khoản nợ còn lại phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022;

Căn cứ theo quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó có quyền khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Toà án theo quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án chấp nhận việc chuyển giao một phần quyền và nghĩa vụ từ Ngân hàng sang Công ty cổ phần M trong vụ án nêu trên.

Tính đến ngày 23/9/2025 bà Nguyễn Thị H còn nợ tổng số tiền là 3.471.692.117 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 2.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 227.400.145 đồng, nợ lãi quá hạn là 921.587.918 đồng, phạt chậm trả lãi là: 242.704.054 đồng.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày như trên, Ngân hàng và Công ty cổ phần M đồng khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 3.436.975.196 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 2.059.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 225.126.144 đồng, nợ lãi quá hạn là 912.372.038 đồng, phạt chậm trả lãi là: 240.277.014 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 34.716.921 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 20.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 2.274.001 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.215.880 đồng, phạt chậm trả lãi là: 2.427.040 đồng.

Bà Nguyễn Thị H còn pH chịu tiền lãi, phí phát sinh của số tiền còn pH thanh toán theo lãi suất các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng và và Công ty cổ phần M. Lãi phát sinh pH trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Công ty cổ phần M và Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp sau đây để xử lý thu hồi toàn bộ nợ cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng: Quyền sử dụng diện tích 615,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Việt Khê), thành phố H Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 843067, Vào sổ cấp GCN: CH 00392 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố H Phòng cấp ngày 09/6/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7244139 ký ngày 01/11/2022, số công chứng 20596/HĐTC/2022, Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Đất Cảng, thành phố H Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả hết nợ cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng mà còn dư thì được trả lại phần dư cho bà Nguyễn Thị H. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H pH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cũng như tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H nhưng bà H không cung cấp lời khai, không lên Tòa án để giải quyết vụ án. Tại các buổi tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bà H đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án 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 chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án; các Điều 116, 117, 118, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 500, 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 101, 103, 115, 120 Luật các tổ chức tín dụng 2024, 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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M và Ngân hàng, buộc bà Nguyễn Thị H pH trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phạt chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị H còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng pH phù hợp với quy định của pháp luật, nếu bà Nguyễn Thị H không trả được nợ thì Công ty cổ phần M và Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng, bà Nguyễn Thị H pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn hiện cư trú tại thôn 11, khu vực Lại Xuân, xã Liên Xuân, huyện Thuỷ Nguyên (nay là xã Việt Khê), thành phố H Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - H Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án.

.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn pH trả nợ gốc, nợ lãi: Căn cứ vào Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp

đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022 đã được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng và bên vay là bà Nguyễn Thị H; căn cứ vào hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-M ngày 30/5/2024; phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-M ngày 30/5/2024; Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024; phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024; căn cứ lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Bà Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 số tiền vay là 1.290.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022 số tiền vay là 790.000.000 đồng. Việc ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng đều phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên và khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn cho đến nay. Tại phiên tòa, Công ty cổ phần M và Ngân hàng đồng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H pH trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 3.471.692.117 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 2.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 227.400.145 đồng, nợ lãi quá hạn là 921.587.918 đồng, phạt chậm trả lãi là: 242.704.054 đồng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022. Bà Nguyễn Thị H còn pH chịu tiền lãi, phí phát sinh của số tiền còn pH thanh toán theo lãi suất các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng. Lãi phát sinh pH trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và không đưa ra phương án trả nợ. Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 3.436.975.196 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 2.059.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 225.126.144 đồng, nợ lãi quá hạn là 912.372.038 đồng, phạt chậm trả lãi là: 240.277.014 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 34.716.921 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 20.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 2.274.001 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.215.880 đồng, phạt chậm trả lãi là: 2.427.040 đồng.

Bà Nguyễn Thị H còn pH chịu tiền lãi, phí phát sinh của số tiền còn pH thanh toán theo lãi suất các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng và và Công ty cổ phần M. Lãi phát sinh

pH trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị phát mại tài sản bảo đảm nếu bị đơn không trả được nợ:

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của bị đơn là: Quyền sử dụng diện tích 615,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Việt Khê), thành phố H Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 843067, Vào sổ cấp GCN: CH 00392 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố H Phòng cấp ngày 09/6/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7244139 ký ngày 01/11/2022, số công chứng 20596/HĐTC/2022, Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Đất Cảng, thành phố H Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật. Các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều được ký kết bởi người có thẩm quyền, trên tinh thần tự nguyện, nội dung và hình thức đều đảm bảo đúng pháp luật phù hợp với quy định tại các điều 117, 119, 298, 299, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều phát sinh hiệu lực.

Ngày 30/5/2024 Ngân hàng đã bán cho Công ty cổ phần M một phần (90%) khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022 theo hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-M ngày 30/5/2024; phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-M ngày 30/5/2024; Ngày 30/11/2024 Ngân hàng đã bán cho Công ty cổ phần M một phần (90%) khoản nợ còn lại của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210277244139 ngày 03/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2210297260435 ngày 03/11/2022 theo Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024; phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024 là phù hợp với quy định tại Điều 368 Bộ luật dân sự: Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có bảo đảm được chuyển giao thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm.

Vì vậy căn cứ các Điều 299, 303, 307, 320, 323, 368 của Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần M và Ngân hàng, trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M và Ngân

hàng mỗi bên tự mình có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có diện tích 615,4m^2 nhưng tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2025 thể hiện qua sơ đồ hiện trạng thửa đất thì diện tích thửa đất đo thực tế là 578,9m^2, giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 36,5m^2. Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Việt Khê xác định thửa đất trên hiện nay không có tranh chấp, sự thay đổi này là do sai số về đo vẽ và tính toán. Công ty cổ phần M và Ngân hàng đồng ý nếu bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì sẽ yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm đối với diện tích đất thực tế đo tại thời điểm thẩm định là 578,9m^2. Do đó khi bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M và Ngân hàng mỗi bên tự mình có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là có căn cứ hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận nhưng chỉ tuyên phát mại đối với diện tích đất thực tế là 578,9m^2.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả nợ còn dư sẽ được trả lại cho bị đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bị đơn pH tiếp thục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với 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 BLTTDS 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 pH chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 91, 92, 96, 97, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 298, 299, 318, 319, 320, 323, 356, 368, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 101, 103, 115, 120 Luật các tổ chức tín dụng 2024; Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án; 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; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 3.436.975.196 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 2.059.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 225.126.144 đồng, nợ lãi quá hạn là 912.372.038 đồng, phạt chậm trả lãi là: 240.277.014 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H pH thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 34.716.921 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 20.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 2.274.001 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.215.880 đồng, phạt chậm trả lãi là: 2.427.040 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bà Nguyễn Thị H còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng pH phù hợp với quy định của pháp luật. 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 pH 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.

1.3. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả được nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V thì Công ty Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V mỗi bên tự mình được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Việt Khê), thành phố H Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 843067, Vào sổ cấp GCN: CH 00392 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố H Phòng cấp ngày 09/6/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn Thị H có diện tích đo vẽ thực tế là 578,9m^2, trong đó diện tích đất ở 301.8m^2 (bao gồm các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,4); đất trồng cây lâu năm 277.1m^2 (bao gồm các mốc 1,2,3,4,18,1) có sơ đồ kèm theo.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả hết nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V mà còn dư thì được trả lại phần dư cho bà Nguyễn Thị H. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H pH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H pH nộp số tiền 101.433.000 đồng (Đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty Cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.188.000 đồng mà Công ty Cổ phần M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010519 ngày 17/4/2025 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010520 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủy Nguyên, thành phố H Phòng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – H Phòng).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án và người pH thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:
- TAND TP H phòng;
- VKSND Khu vực 1, TP H Phòng;
- THADS thành phố H Phòng;
- Đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Linh