TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – ĐÀ NẴNG** **--------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**

Số: 02/2026/KDTM-ST
Ngày: 10/02/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ái Linh
Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà Nguyễn Thị Kim Chung
- Bà Buì Thị Hoanh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nguyệt Sương – Thư ký viên chính Toà án nhân dân Khu vực 11 – Đà Nẵng

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 11- Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Trịnh Thị Thu Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11- Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2025/TLST-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXX-ST ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).**

Địa chỉ: Số 02, phố Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đăng Tuấn, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Đại Lộc Quảng Nam theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHN_0-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đoàn Kim Trọng, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Vùng B trực thuộc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Đại Lộc Quảng Nam tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 304/NHN_0ĐL-KH ngày 08/7/2025;

Bị đơn: Ông **Phạm Hữu Hợi - Chủ hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi,** địa chỉ: Thôn Lâm Yên, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng

(Ông Trọng có mặt, ông Hợi vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2024, các tài liệu,chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà đại diện nguyên đơn ông Đoàn Kim Trọng trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 4205LAV20230785 ngày 31/3/2023 hộ kinh doanh

Phạm Hữu Hợi (*Do ông Phạm Hữu Hợi đại diện theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 33D8004561 ngày 03/7/2020*) được Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây gọi tắt là Agribank) cấp hạn mức tín dụng số tiền 4.000.000.000 (*Bốn tỷ*) đồng, mục đích vay vốn: Mua bán hàng nông sản; thời hạn của hạn mức 12 tháng; lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn 150%/lãi suất cho vay. Bên vay đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền 2.870.000.000 đồng theo 03 Giấy nhận nợ:

+ Số giải ngân 4205LDS202305322 ngày 29/11/2023: số tiền gốc vay 1.420.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202305361 ngày 30/11/2023: số tiền gốc vay 1.300.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202305378 ngày 01/12/2023: số tiền gốc vay 150.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Hợi cùng Agribank giao kết hợp *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số* 13/7/20-ĐM/HĐTCTS ngày 13/07/2020 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 25.30032023/PLHĐTCTS ký kết ngày 30/03/2023, theo đó ông Hợi thế chấp cho Ngân hàng các bất động sản quán cà phê Google gắn liền với 3 thửa đất liền kề tổng diện tích 450m^2, Gồm có 3 thửa đất số: 1206 tờ bản đồ: 08; diện tích thế chấp: 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 745325; thửa đất số: 1207 tờ bản đồ: 08; diện tích thế chấp: 150m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 745326; thửa đất số: 1208 tờ bản đồ: 08, diện tích thế chấp: 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 745327 cùng do UBND huyện cấp ngày 10/06/2014; địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng.

Tính đến ngày 21/3/2024, bên vay đã trả được cho ngân hàng toàn bộ nợ lãi phát sinh theo từng giấy nhận nợ và khoản tiền gốc vay 75.000.000 (*Bảy mươi lăm triệu*) đồng của khoản vay được giải ngân ngày 29/11/2023.

Ngày 21/03/2024, hai bên ký kết lại hợp đồng tín dụng số 4205-LAV202400720 với nội dung Agribank cấp hạn mức tín dụng cho hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi số tiền 4.000.000.000 (*Bốn tỷ*) đồng, mục đích vay vốn: Mua bán hàng nông sản; thời hạn của hạn mức 12 tháng; thời hạn trả nợ cuối cùng 21/03/2025. Bên vay đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền 1.965.000.000 đồng theo 05 Giấy nhận nợ:

+ Số giải ngân 4205LDS202401504 ngày 29/3/2024: số tiền gốc vay 1.205.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202402505 ngày 27/5/2024: số tiền gốc vay 300.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202402698 ngày 07/6/2024: số tiền gốc vay 160.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202403373 ngày 18/7/2024: số tiền gốc vay 200.000.000 đồng.

+ Số giải ngân 4205LDS202403618 ngày 05/8/2024: số tiền gốc vay 100.000.000 đồng.

Tổng số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 4205LAV20230785 ngày 31/3/2023 nêu trên tính đến ngày 21/3/2024 là số tiền 2.795.000.000 đồng được chuyển sang theo dõi tại hợp đồng này.

Ngày 02/4/2024, ông Hợi đã trả được số tiền nợ gốc 860.000.000 đồng và tiền lãi 7.664.658 đồng. Tổng dư nợ gốc vay đến ngày 05/8/2024 là 3.900.000.000 (*Ba tỷ*

chín trăm triệu) đồng.

Nhưng sau khi vay vốn, ông Hợi vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Agribank nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện cho ông Hợi để trả nợ nhưng ông Hợi không thực hiện. Đến ngày 25/12/2024, Agribank thông báo chuyển toàn bộ dư nợ vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 18/01/2025 nhưng ông Hợi có đơn xin cơ cấu lại khoản vay nên Agribank đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho ông Hợi. Đến ngày 20/5/2025, ông Hợi trả cho Agribank số tiền lãi 225.148.000 đồng, không trả nợ gốc. từ sau ngày 20/5/2025 ông Hợi trốn tránh không trả nợ cho Agribank nữa.

Nay Agribank yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Ông Phạm Hữu Hợi hoàn trả cho Agribank toàn bộ số tiền gốc 3.900.000.000 (*Ba tỷ chín trăm triệu*) đồng và lãi tính đến ngày 10/02/2026 là 270.385.360 đồng, tổng cộng 4.170.385.360 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 4205-LAV202400720 ký kết ngày 21/03/2024 giữa Agribank với ông: Phạm Hữu Hợi kể từ ngày 11/02/2026 cho đến khi trả xong nợ.

2. Trường hợp ông Hợi không trả hết nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp gồm QSD đất và tài sản hình thành trên đất quán cà phê **Google** gắn liền với 3 thửa đất liền kề 1206, 1207, 1208 thuộc tờ bản đồ: 08; địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng nêu trên để thu hồi nợ.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn Phạm Hữu Hợi đã được tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và thông báo kết quả phiên họp, thông báo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng cố tình trốn tránh không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không nêu yêu cầu và ý kiến, không tham gia giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định pháp luật. Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thực hiện việc khởi kiện, cung cấp chứng cứ, trình bày ý kiến và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

Riêng bị đơn Phạm Hữu Hợi cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh không tham gia giải quyết vụ án, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do chính đáng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp

Về nội dung vụ án: đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 117, 280, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 325, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Điều 10 và Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ -CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, buộc bị đơn ông Phạm Hữu Hợi hoàn trả cho Agribank toàn bộ số tiền gốc 3.900.000.000 (*Ba tỷ chín trăm triệu*) đồng và lãi tính đến ngày 10/02/2026 là 270.385.360 đồng, tổng cộng 4.170.385.360 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 4205-LAV202400720 ký kết ngày 21/03/2024 giữa Agribank với ông: Phạm Hữu Hợi kể từ ngày 11/02/2026 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Hợi không trả hết nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp gồm QSD đất và tài sản hình thành trên đất quán cà phê **Google** gắn liền với 3 thửa đất liền kề 1206, 1207, 1208 thuộc tờ bản đồ: 08; địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng nêu trên để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu hiện 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]. <u>Về tố tụng:</u>

[1.1]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi (*Do ông Phạm Hữu Hợi đại diện theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 33D8004561 ngày 03/7/2020*) có nơi cư trú tại thôn Thôn Lâm Yên, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 11- Đà Nẵng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. *Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa*:

Bị đơn Phạm Hữu Hợi cố tình trốn tránh không tham gia giải quyết vụ án, cố tình giấu địa chỉ, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, tại phiên tòa ông Hợi vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét xử vắng bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[1.3] Bị đơn Phạm Hữu Hợi đã tự từ bỏ việc cung cấp chứng cứ để chứng minh, không đến Tòa án tham gia tố tụng. Do đó Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. **<u>Về nội dung:</u>**

[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Hữu Hợi thì thấy:

Theo các Hợp đồng tín dụng số 4205LAV20230785 ngày 31/3/2023 và hợp đồng tín dụng số 4205-LAV202400720 ngày 21/03/2024, hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi được Agribank cấp tín dụng hạn mức tín dụng số tiền là 4.000.000.000 (*Bốn tỷ*) đồng để bổ sung vốn kinh doanh nông sản; thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng; lãi suất cho vay thả nổi bằng lãi suất niêm yết tối đa tiền gửi tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ + (cộng) biên độ tối đa 3%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay theo quy định của Agribank tại thời điểm cho vay hoặc thời điểm điều chỉnh lãi suất. Agribank được chủ động điều chỉnh lãi suất 04 tháng/lần vào các ngày 15/3, 15/7, 15/11 trong năm.

Hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi được thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 33D8004561 ngày 03/7/2020. Đại diện theo pháp luật là ông Phạm Hữu Hợi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết, xác lập và thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (*được cấp phép kinh doanh hoạt động tín dụng*); mục đích và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên các hợp đồng tín dụng trên đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều

91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 18/2019/TT-NHNN) của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng: Theo các chứng từ giải ngân, nhận nợ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Tính đến ngày 05/8/2024, tổng dư nợ gốc vay của ông Phạm Hữu Hợi được giải ngân sau khi đã chuyển nợ từ Hợp đồng tín dụng số 4205LAV20230785 ngày 31/3/2023 là 4.760.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 02/4/2024, ông Hợi đã trả nợ gốc 860.000.000 đồng và tiền lãi 7.664.658 đồng, còn nợ lại nợ gốc là 3.900.000.000 đồng. Sau nhiều lần được cơ cấu lại thời hạn trả nợ, đến ngày 20/5/2025, ông Hợi trả cho Ngân hàng số tiền lãi 225.148.000 đồng, không trả nợ gốc. Từ sau ngày 20/5/2025 ông Hợi trốn tránh không trả nợ cho Ngân hàng nữa. Agribank đã chuyển toàn bộ dự nợ vay sang nợ quá hạn từ ngày 20/6/2025.

Như vậy, tổng số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc tính đến thời điểm xét xử 10/02/2026 là:

- Lãi trong hạn: Từ ngày 21/5/2025 đến ngày 10/02/2026 (*266 ngày*): 183.649.315 đồng (*lãi suất tính theo từng Giấy nhận nợ đã được Ngân hàng điều chỉnh định kỳ theo thoả thuận*).

- Lãi quá hạn: Từ ngày 20/6/2025 đến ngày 10/02/2026 (236 ngày): 81.468.493 đồng (lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn của từng giấy nhận nợ)

- Lãi chậm trả: theo mức lãi suất 10%/năm tính trên nợ lãi quá hạn từ ngày 20/6/2025 đến ngày 10/02/2026 (236 ngày) là: 5.267.552 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 10/02/2026 là: 3.900.000.000 đồng + 183.649.315 đồng + 81.468.493 đồng + 5.267.552 đồng = 4.170.385.360 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; các Điều 13, 18, 20 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (*Khoản 4, Điều 18 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023*) nên được chấp nhận.

[2.3] Xét đề nghị của nguyên đơn về việc được quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của bị đơn để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay, ông Hợi cùng Agribank giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *số* 13/7/20-ĐM/HĐTCTS ngày 13/07/2020 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sữ dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 25.30032023/PLHĐTCTS ký kết ngày 30/03/2023, theo đó ông Hợi thế chấp cho Ngân hàng bất động sản gồm QSD đất và tài sản hình thành trên đất quán cà phê Google gắn liền với 3 thửa đất liền kề số 1206, 1207, 1208 thuộc tờ bản đồ: 08; địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng. Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ hiện tại và phát sinh trong tương lai của ông Hợi đối với Ngân hàng.

Xét Hợp đồng thế chấp và phụ lục nêu trên được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 117, 293, 317, 319 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại Lộc và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đại Lộc theo đúng quy định tại Điều 298 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 10 và Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ--CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật.

[2.3.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng thực tế tài sản thế chấp vào ngày 16/12/2025 thể hiện: Hình thể, tứ cận, diện tích của 03 thửa đất liền kề 1206, 1207, 1208 thuộc tờ bản đồ: 08; địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ranh giới với tứ cận liền kề được xây dựng tường xây gạch, vữa xi măng kiên cố, rõ ràng, không tranh chấp. Quan sát từ bên ngoài, trên 03 thửa đất có xây dựng nhà trệt, móng đá, tường xây, hiên đúc seno, mái tole, nền gạch men; kiểu nhà hình chữ L, chiều ngang chiếm hết chiều ngang thửa đất. Trên phần sân phía Đông (thuộc thửa 1208) có xây dựng 01 nhà nghỉ mát trụ bê tông giả gỗ, mái lợp ngói, nền gạch men, không xây tường. Trên mái cổng của ngôi nhà có treo biển hiệu "GOOGLE COFFEE". Do cổng và nhà đã đóng cửa, không có người quản lý, bị đơn Phạm Hữu Hợi vắng mặt nên Tòa án không thể tổ chức kiểm tra, đo đạc, kiểm đếm, mô tả chi tiết hiện trạng tài sản thế chấp.

Theo mục 6.4 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp đã quy định tại thời điểm thế chấp, các tài sản gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu hoặc các tài sản hình thành trong tương lai (nếu có) đều thuộc tài sản thế chấp. Do đó Hội đồng xét xử xác định nhà và các tài sản gắn liền với 03 thửa đất liền kề 1206, 1207, 1208 thuộc tờ bản đồ số 08 nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp bị xử lý là phù hợp quy định tại Điều 318, 325 Bộ luật dân sự năm 2015 và thoả thuận của các bên.

Do đó, khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho vay.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng khác*:

[3.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Phạm Hữu Hợi phải chịu án phí trên toàn bộ nghĩa vụ phải thực hiện là 112.170.000 đồng. Agribank không phải chịu án phí.

[3.2] *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp* là 4.000.000 (*Bốn triệu*) đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 117, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 325, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất;

Căn cứ Điều 10 và Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ -CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam:

1.1.1. Buộc ông Phạm Hữu Hợi – Chủ hộ kinh doanh Phạm Hữu Hợi hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền gốc **3.900.000.000** (*Ba tỷ chín trăm triệu*) đồng; tiền lãi tính đến ngày 10/02/2026 là **270.385.360** (*Hai trăm bảy mươi triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn ba trăm sáu mươi*) đồng gồm lãi trong hạn: 183.649.315 đồng, lãi quá hạn 81.468.493 đồng, lãi chậm trả trên lãi quá hạn 5.267.552 đồng, tổng cộng **4.170.385.360** (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn ba trăm sáu mươi*) đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4205-LAV202400720 ký kết ngày 21/03/2024 giữa Agribank với ông Phạm Hữu Hợi kể từ ngày 11/02/2026 cho đến khi trả xong nợ.

Thời hạn trả: khi án có hiệu lực pháp luật.

1.1.2. Trường hợp ông Hợi không trả hoặc trả không đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án toàn bộ các khoản nợ là: Nhà và các tài sản khác *(quán cà phê **Google**)* gắn liền với quyền sử dụng 03 thửa đất liền kề thuộc tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại Thôn Gia Huệ, xã Vu Gia, thành phố Đà Nẵng, gồm: thửa đất số 1206, diện tích 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 745325; thửa đất số 1207, diện tích 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 745326; thửa đất số 1208, diện tích 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 745327 do UBND huyện Đại Lộc cấp cùng ngày 10/06/2014, đã được đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu Hợi ngày 26/6/2020.

1.2. Về án phí: Buộc ông Phạm Hữu Hợi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.170.000 (*Một trăm mười hai triệu một trăm bảy mươi ngàn*) đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 55.297.000 (*Năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn*) đồng Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0003234 ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

1.3. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Phạm Hữu Hợi phải hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 (*Bốn triệu*) đồng Ngân hàng đã nộp.

Kể từ ngày Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Hữu Hợi không trả đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định (*4.000.000 đồng*) trên thì hàng tháng ông Hợi còn phải trả cho Ngân hàng một khoản tiền lãi do chậm trả tiền được xác định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

2. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.(Đã giải thích luật thi hành án dân sự).

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 11- Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 11- Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ + án văn;

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

Nguyễn Thị Ái Linh