

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 11 /2025/DS-ST

Ngày: 27/ 8 /2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị May.

Ông Nguyễn Hải Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2025/TLST-DS ngày 01/4/2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07 /2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Toàn Vượng – Tổng giám đốc ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; *Người đại diện theo ủy quyền của ông Vượng:* Ông Dương Anh Nguyên – Giám đốc ngân hàng A chi nhánh huyện Gia Lộc (Theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022); *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyên:* Ông Lâm Hồng Quân – Phó giám đốc ngân hàng A chi nhánh huyện Gia Lộc (Theo văn bản ủy quyền số 302/UQ-NHNo.GL ngày 24/3/2025).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Kiều Nh, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn L, xã G (nay là xã Y), huyện G1, tỉnh Hải Dương. Nay là thôn L, xã Y, thành phố Hải Phòng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1953; cùng địa chỉ: Thôn L, xã G (nay là xã Y), huyện G1, tỉnh Hải Dương. Nay là thôn L, xã Y, thành phố Hải Phòng.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị H: Ông Phạm Văn Đ – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước số 2, thành phố Hải Phòng.

(Ông Lâm Hồng Q và ông Phạm Văn Đ có đơn xin xử vắng mặt, anh T, chị Nh, ông T, bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh vay của Ngân hàng A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương theo Hợp đồng tín dụng số 291.144GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 291.144GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017 Số tiền vay: **700.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích vay: Đào ao thả cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi. *Lãi suất và kỳ điều chỉnh*: Thời điểm xác định lãi suất điều chỉnh: Hàng quý, định kỳ vào ngày 05 tháng đầu quý, Bên A được quyền điều chỉnh lãi suất cho vay bằng mức lãi suất do Bên A quy định tại thời điểm điều chỉnh đối với số dư còn lại của hợp đồng tín dụng này. Bên A sẽ thông báo cho bên B về việc áp dụng lãi suất cho vay sau điều chỉnh thay cho việc 2 bên phải ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng tín dụng này. *Lãi suất quá hạn*: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. *Lãi suất chậm trả*: 0%/năm.

Ngày 22/12/2017, A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương giải ngân số tiền 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng) vào số tài khoản 2310205181994 của anh Nguyễn Văn T mở tại A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương với nội dung Đào ao thả cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 22/12/2018 khoản nợ phát sinh nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/08/2025 anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh đã trả cho A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương được 700.000.000 đồng (Trong đó: Nợ gốc số tiền 699.900.000 đồng, nợ lãi số tiền 100.000 đồng), số tiền anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh còn nợ tạm tính đến ngày 27/08/2025 là 332.290.083 đồng. (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng). Trong đó nợ gốc là 100.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 332.190.083 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng). Trong đó: Lãi trong hạn là 213.479.250 đồng (Bằng chữ: hai trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng), lãi quá hạn là 118.710.833 đồng (Bằng chữ: một trăm mười tám triệu bảy mươi nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144GH/HĐTC

ngày 22/12/2017 đã ký giữa A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H, số công chứng: 0554, quyển số: 03.2017 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Gia Trinh (nay là Văn phòng công chứng Trịnh Nùng S) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144 GH/PLHĐ ngày 05/6/2019 đã ký giữa A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H, số công chứng: 1889, quyển số: 01.2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Gia Trinh (nay là Văn phòng công chứng Trịnh Nùng S) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 313805, số vào sổ cấp GCN số: CH 00071, do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 20/11/2017; tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ 02 tầng diện tích xây dựng 100 m², diện tích sàn: 200 m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 19; diện tích 506 m²; Địa chỉ tài sản: Thôn L, xã G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã Y, thành phố Hải Phòng)

A Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương đã thực hiện nhiều biện pháp đề đơn đốc thu hồi nợ như gọi điện thoại, gửi thông báo thu hồi nợ, gửi giấy mời làm việc... với anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh nhiều lần và anh T chị Nh đã nhiều lần cam kết trả nợ, tuy nhiên đến nay anh T chị Nh vẫn chưa trả nợ và không có thiện chí trả nợ tiền vay.

Do vậy Ngân hàng A đề nghị Tòa án:

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho A tính đến ngày 27/08/2025 số tiền là 332.290.083 đồng. *(Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng)*. Trong đó nợ gốc là 100.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng)*; nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 332.190.083 đồng. *(Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng)* Trong đó: Lãi trong hạn là 213.479.250 đồng *(Bằng chữ: hai trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng)*, lãi quá hạn là 118.710.833 đồng *(Bằng chữ: một trăm mười tám triệu bảy trăm mười nghìn tám trăm ba mươi ba đồng)*.

- Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh tiếp tục phải chịu tiền lãi theo các lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay nêu trên đến khi anh T, chị Nh thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 313805, số vào sổ cấp GCN số: CH 00071, do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 20/11/2017; tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ 02 tầng diện tích xây dựng 100 m², diện tích sàn: 200 m² thuộc thửa đất

số 35, tờ bản đồ số 19; diện tích 506 m²; Địa chỉ tài sản: Thôn L, xã G, huyện G1, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Lương Xá, xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144GH/HĐTC ngày 22/12/2017 đã ký giữa Agribank Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và ông Nguyễn Văn Tề, bà Phạm Thị Hay, số công chứng: 0554, quyển số: 03.2017 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Gia Trinh (nay là Văn phòng công chứng Trinh Nùng Sừ) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144 GH/PLHĐ ngày 05/6/2019 đã ký giữa Agribank Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương và ông Nguyễn Văn Tề, bà Phạm Thị Hay, số công chứng: 1889, quyển số: 01.2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Gia Trinh (nay là Văn phòng công chứng Trinh Nùng Sừ).

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập nhưng bị đơn là anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Kiều Nh, sinh năm 1991 đều vắng mặt không có lý do và không gửi cho Tòa án văn bản ghi quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2025 anh Nguyễn Văn T trình bày:

Tòa án giao thông báo thụ lý, giấy triệu tập, các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện (bản photo) anh đã nhận được và nắm được việc Tòa án đang thụ lý và giải quyết vụ án nhưng do công việc của anh bận nên anh không tham gia các buổi làm việc do Tòa án triệu tập được.

Vợ chồng anh ký Hợp đồng tín dụng số 291.144.GH.HĐTD ngày 22/12/2017 tại Ngân hàng A chi nhánh Gia Lộc. Theo Hợp đồng trên số tiền vay là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); thời hạn cho vay 60 tháng; Mục đích vay: Đào ao thả cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi. Ngoài ra Hợp đồng quy định về lãi suất; kỳ hạn trả nợ, lãi.

Ngay sau khi ký Hợp đồng cùng ngày 22/12/2017 A chi nhánh huyện Gia Lộc đã giải ngân số tiền 700.000.000 đồng vào tài khoản của anh mở tại Agribank chi nhánh Gia Lộc. Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 22/12/2018 thì phát sinh khoản nợ quá hạn. Tính đến ngày 24/3/2025 anh và chị Nh vợ anh đã trả cho A chi nhánh Gia Lộc số tiền 700.000.000 đồng trong đó 699.000.000 đồng nợ gốc còn lại 100.000 đồng là nợ lãi.

Để bảo đảm cho khoản vay trên bố mẹ anh là Nguyễn Văn T, Phạm Thị H ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 291.144.GH/HĐTC ngày 22/12/2017 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 19; tại thôn L, xã Y, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Y, huyện G, tỉnh Hải Dương)..

Đến nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải thanh toán khoản nợ tính đến 24/3/2025 số tiền 332.283.583 đồng (nợ gốc 100.000 đồng, nợ

lãi 332 183.583 đồng (lãi trong hạn là 213.479.250 đồng, lãi quá hạn là 118.704.333 đồng) và tiếp tục phải chịu tiền lãi đến khi thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Trường hợp vợ chồng anh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất là thửa đất số 35 tờ bản đồ số 19 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H, trong trường hợp tài sản bảo đảm khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, vợ chồng anh phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A nhưng đến nay vợ chồng anh không có khả năng kinh tế để tất toán khoản nợ với Ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng anh và các con hiện vẫn đã sống cùng bố mẹ đẻ anh là ông T bà H. Toàn bộ văn bản tố tụng tòa án giao cho anh bố anh nhận thay và đã giao cho vợ chồng anh, vợ chồng anh đều nắm được việc tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp liên quan đến vợ chồng anh nhưng do vợ chồng anh đi làm không được nghỉ nên không thể tham gia làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Chị Nh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vợ chồng anh bận không đến phiên tòa xét xử vụ án nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt vợ chồng anh.

Tại biên bản lấy lời khai 24/04/2025 ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông được biết khoảng năm 2017 anh Nguyễn Văn T con trai ông và chị Nguyễn Thị Kiều Nh có vay vốn Ngân hàng A chi nhánh huyện Gia Lộc, do thời gian đã lâu ông không nhớ số tiền cụ thể. Tòa án giao cho ông các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A giao nộp có Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291144 GH/HĐTC ngày 22/12/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 291144 GH/PLHĐ ngày 05/6/2019. Ông xác định thời điểm đó ông và bà H đồng ý thế chấp tài sản và ký kết, điểm chỉ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và bổ sung hợp đồng nêu trên.

Quá trình Ngân hàng giải ngân và anh T thanh toán nợ như thế nào ông không biết. Đến nay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu anh T và chị Nh thanh toán toàn bộ số tiền đến ngày 24/03/2025 là 332.283.583 đồng (nợ gốc 100.000 đồng, nợ lãi trong hạn 213.479.250 đồng, nợ lãi quá hạn là 118.704.333 đồng và toàn bộ lãi phát sinh đến ngày trả hết nợ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trường hợp anh T, chị Nh không thanh toán được nợ gốc và nợ lãi và phải sử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông, ông đồng ý.

Bà H bị tai biến cách đây 10 năm nên đi lại khó khăn, phải có người phục vụ, trường hợp bà Hay được cử trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích cho

bà H ông đề nghị Tòa án làm thủ tục cử trợ giúp viên pháp lý cho bà H để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp cho khoản vay của anh T và chị Nh theo các Hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng đất thửa số 35 tờ bản đồ số 19 tại L, xã Y, huyện G, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất. Chữ ký, chữ viết và điểm chỉ trên các Hợp đồng nêu trên là của ông và bà H.

Thửa đất số 35 tờ bản đồ số 19 hiện nay gia đình ông đang sử dụng và không có tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Ông Phạm Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H có đơn đề nghị về việc xét xử vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mại tài sản bảo đảm do điều kiện hoàn cảnh của bà Phạm Thị H đặc biệt khó khăn (là người khuyết tật nặng về vận động do tai biến), tài sản bảo đảm là chỗ ở duy nhất của vợ chồng bà Hay và các con cháu.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân theo và chấp hành đúng; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX Căn cứ Điều 280, 299, 303, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Án lệ số 08/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 689/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 85, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của UBTVQH; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh T chị Nh:

1. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh phải thanh toán cho Agribank số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 291.144GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017 đến hết ngày xét xử và toàn bộ lãi phát sinh đến ngày trả hết nợ.

2. Trường hợp anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết thì A yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh.

Về án phí: Anh T, chị Nh phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng anh T, chị Nh, ông T, bà H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, Ngân hàng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Hợp đồng tín dụng số 291.114GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017 giữa Ngân hàng A và vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh đã được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền. Về hình thức, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Thực hiện hợp đồng Agribank đã giải ngân cho anh T và chị Nh vay theo ủy nhiệm chi số 47 ngày 22/12/2017 vào tài khoản số 2310205181994 số tiền 700.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng về Trả nợ gốc, lãi tiền vay, chuyển nợ quá hạn, cơ cấu nợ và chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn: 1. Trả nợ gốc tiền vay: Thực hiện theo Phụ lục kèm theo(Hoặc kỳ hạn trả nợ được thỏa thuận trong từng giấy nhận nợ nếu có; 2. Trả lãi tiền vay: Bên B trả lãi tiền vay theo kỳ trả gốc hoặc 12 tháng/kỳ vào ngày 21 hàng tháng. Anh T và chị Nh đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Do anh T và chị Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra tòa theo mục 2 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 291.114GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017 là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do tòa án thu thập đã xác định anh T và chị Nh còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 100.000 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc anh T và chị Nh phải trả khoản tiền nợ gốc 100.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với khoản tiền lãi: Theo quy định tại Điều 7: Lãi suất cho vay, lãi chậm trả lãi, phí: 1.. Phương thức áp dụng: lãi suất điều chỉnh. 2.Lãi suất, phí; a, Lãi suất trong hạn: 10%/năm trên nợ gốc.(Lãi trong hạn = dư nợ gốc trong hạn lãi suất trong hạn x số ngày dư nợ trong hạn :360 ngày). B, Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (Lãi quá hạn = dư nợ gốc quá hạn x lãi suất quá hạn x số ngày duy trì nợ quá hạn :360 ngày). c, Lãi suất chậm trả: 0%/năm (lãi chậm trả = số dư lãi chậm trả x lãi suất chậm trả lãi x số ngày chậm trả lãi: 360 ngày). Theo quy định tại mục 2. Điều 5 của Hợp đồng. Trả lãi tiền vay: Bên B trả lãi tiền vay theo kỳ trả gốc hoặc 12 tháng/kỳ vào ngày 21 hàng tháng. Như vậy theo quy định của Hợp đồng tín

dụng đã ký kết với anh T và chị Nh nêu trên thì hàng tháng anh Tam và chị Nhu phải trả lãi theo kế hoạch quy định vào ngày 21 hàng tháng. Trường hợp bên vay không trả nợ đúng hạn, lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Tam, chị Nhu đã vi phạm thời hạn trả nợ, mới chỉ trả được cho Ngân hàng lãi trong hạn đến ngày 22.12.2018. Anh T, chị Nh đã vi phạm thời hạn trả nợ lãi nên đã phát sinh lãi suất quá hạn. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu anh T, chị Nh phải trả lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn là có căn cứ.

Tính đến hết ngày 27/08/2025 anh T và chị Nh còn nợ Ngân hàng số tiền là 332.290.083 đồng. (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng*). Trong đó nợ gốc là 100.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng*); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 332.190.083 đồng. (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng*) Trong đó: Lãi trong hạn là 213.479.250 đồng (*Bằng chữ: hai trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng*), lãi quá hạn là 118.710.833 đồng (*Bằng chữ: một trăm mười tám triệu bảy trăm mười nghìn tám trăm ba mươi ba đồng*). Nên anh T và chị Nh phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 332.190.083 đồng như yêu cầu của Ngân hàng.

Kể từ ngày 28/8/2025, anh T và chị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong Hợp đồng.

Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh vay vốn của Ngân hàng đối với nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan tại Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và anh Nguyễn Văn T chị Nguyễn Thị Kiều Nh, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144/GH/HĐTC, ngày 22/12/2017. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 506 m² và nhà ở 02 tầng, tổng diện tích sàn 200 m², tại địa chỉ: thôn L, xã G, huyện G1, tỉnh Hải Dương (nay là thôn L, xã 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 CL 313805 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 20/11/2017, số vào sổ : CH-00071. Chủ sở hữu tài sản: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thì tài sản trên hiện do ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H đang quản lý sử dụng. Trên đất hiện có nhà hai tầng theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm có giá 200.000.000 đồng, theo ông T trình bày tài sản thế chấp trên không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và

đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên..

Theo nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản quy định:” Tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ...”. anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh đối với A là có căn cứ. Do vậy ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H không được chấp nhận.

Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của A được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b, d khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp” của Ngân hàng A; địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Kiều Nh có nghĩa vụ thanh toán cho A tổng số tiền nợ tính đến ngày tính đến ngày 27/08/2025 số tiền là 332.290.083 đồng. (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng). Trong đó nợ gốc là 100.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng); nợ lãi tạm tính theo lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 332.190.083 đồng. (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi ba đồng) Trong đó: Lãi trong hạn là 213.479.250 đồng (Bằng chữ: hai trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi

chín nghìn hai trăm năm mươi đồng), lãi quá hạn là 118.710.833 đồng (Bằng chữ: một trăm mười tám triệu bảy trăm mười nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh T, chị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 291.114GH/HĐTD, ký ngày 22/12/2017

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Agribank có đơn yêu cầu thi hành án mà anh T, chị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất diện tích 506 m² và nhà ở 02 tầng, tổng diện tích sàn 200 m², tại địa chỉ: thôn Lương Xá, xã Gia Hòa, huyện Gia Lộc, 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 CL 313805 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 20/11/2017, số vào sổ : CH-00071. Chủ sở hữu tài sản: Ông Nguyễn Văn Tề và bà Nguyễn Thị Hay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 291.144/GH/HĐTC, ngày 22/12/2017

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp còn lại lớn hơn khoản nợ phải trả cho Agribank thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Tề và bà Nguyễn Thị Hay. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp còn lại không đủ để trả nợ cho Agribank thì anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Agribank.

3. Về chi phí tố tụng: anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh có nghĩa vụ thanh toán cho A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.500.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí: anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Kiều Nh phải chịu 16.614.500 đồng (*Mười sáu triệu sáu trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Agribank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.305.000 đồng (*Mười ba triệu ba trăm linh lăm đồng*) theo biên lai BLTU/24 số 0000677 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Hải Phòng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 11 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 11 – Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Khánh Thiện