

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2026/DS-ST

Ngày: 28/8/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – HẢI PHÒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Linh và bà Trần Thị Hoa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền - Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2026/TLST - DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc “*tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2026/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2026/QĐST- DS ngày 11/8/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là VIB). Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà Sailing Tower - 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Hoàng Hiệp - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng Bán lẻ miền Bắc. Người được ủy quyền lại: Bà Phạm Thùy Linh, bà Hà Thị Bình Dương và bà Hoàng Thị Hồng Vân – đều là cán bộ ngân hàng. Bà Dương có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1981, số căn cước công dân: 030081007855 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1981, số căn cước công dân: 040181010364; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng. Bà N và ông C đều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950, số căn cước công dân: 030050007229; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng. Ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/9/2020, ông Hoàng Văn C và bà Vũ Thị N có ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB) 01 hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 9837611.20; ngày 18/9/2020, ông C và bà N có ký với VIB Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20; nội dung cơ bản: Số tiền giải ngân là 650.000.000 đồng, mục đích vay là sửa chữa nhà (không làm thay đổi kết cấu, cấu trúc ngôi nhà) và mua sắm vật dụng gia đình, hình thức giải ngân là tiền mặt, thời gian vay là 96 tháng, lãi suất là 11.7%/1 năm, lãi suất sẽ được VIB chủ động điều chỉnh lại 03 tháng/1 lần = lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3.3%/năm (lãi suất điều chỉnh theo nghị quyết ủy ban giá công bố trên website của VIB), thời gian hoàn trả gốc vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 20/10/2020, số tiền gốc trả mỗi kỳ 6.771.000 đồng, số tiền gốc còn lại trả vào cuối kỳ, tiền lãi trả vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên là ngày 20/10/2020, số tiền lãi tính theo số nợ gốc còn lại nhân với lãi suất theo hợp đồng (công thức tính lãi trong hạn = (lãi suất cơ sở + biên độ 3.3%/năm) x nợ gốc còn lại x số ngày tính lãi), lãi quá hạn = 150% lãi trong hạn. Ngoài ra hợp đồng quy định các điều khoản khác theo quy định pháp luật. Ngày 18/9/2020 ngân hàng giải ngân cho ông Cường, bà Năm số tiền 650.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ngày 17/9/2020 ông C có ký kết với VIB 01 hợp đồng thế chấp số 7633773.20, đồng thời ông C có giao cho VIB 01 văn bản cam kết của khách hàng (do quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Cường). Theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng), diện tích 100m², được Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 626648, số vào sổ cấp GCN: CH 03393, ngày cấp 26/8/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, bao gồm sự thay đổi tạo dựng mới, tạo lập thêm tài sản gắn liền thửa đất. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, ngày 11/9/2020 VIB tiến hành thẩm định giá tài sản thế chấp. Thời điểm đó trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ nên các bên thống nhất là không định giá đối với ngôi nhà, ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác. Ngày 05/5/2026, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thì ngân hàng mới biết trên thửa đất không còn ngôi nhà cấp 4 trên, thay vào đó là 01 ngôi nhà 03 tầng (trong đó có một phần ngôi nhà xây trên thửa đất số 142, một phần ngôi nhà xây trên phần đất của ông Nguyễn Văn T); đo đạc hiện trạng xác định diện tích thửa đất số 142 là 99,8 m² (giảm 0,2 m² so với diện tích ông C được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do sai số tính toán đo đạc). Theo bà N trình bày với ngân hàng: Sau khi thế chấp tài sản cho VIB thì ông C và ông Nguyễn Văn T tự trao đổi cho nhau một phần quyền sử dụng đất. Cụ thể: Ông C dùng một phần diện tích thửa đất thuộc tài sản thế chấp trao đổi với ông Tiến để lấy một phần diện tích thửa đất của ông T. Sau khi đổi đất, đến tháng 12/2020 ông C và bà N xây nhà 03 tầng trên một phần thửa đất số 142 và một phần thửa đất của ông T đã đổi cho ông C. Việc đổi đất này do hai bên tự trao đổi miệng với nhau, không có văn bản, không báo cáo với chính quyền địa phương và ngân hàng. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với việc ông C, bà N tự phá dỡ ngôi nhà cấp 4 và nhất trí xác định diện tích đất theo thực tế đo đạc hiện nay là 99,8 m². Theo hợp đồng thế

chấp thì ngân hàng xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 142 trên và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất đã thế chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông C, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 20/02/2021 (từ ngày 20/02/2021 ông C, bà N không trả đủ tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng). Ngân hàng thông báo yêu cầu ông C, bà N trả nợ, đồng thời thông báo áp dụng lãi quá hạn đối với khoản tiền nợ chưa trả theo số ngày quá hạn của kỳ thanh toán. Tuy nhiên, ông bà không có ý kiến gì và không trả nợ đầy đủ theo thỏa thuận hợp đồng đã ký. Thời gian tiếp theo ngân hàng đã nhiều lần điện thoại và gửi văn bản yêu cầu ông C, bà N trả nợ cho ngân hàng nhưng ông bà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ. Đến ngày 22/10/2022 VIB tiếp tục gửi thông báo yêu cầu trả nợ hoặc bàn giao tài sản thế chấp. Tuy nhiên ông bà không trả nợ và cũng không bàn giao tài sản thế chấp. Đến ngày 22/11/2022 ngân hàng chuyển toàn bộ khoản nợ gốc trong hạn sang nợ gốc quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn theo hợp đồng đã ký. Kể từ ngày 22/11/2022 ông C, bà N không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nợ nào cho ngân hàng.

Tính đến ngày 20/7/2026 ông C, bà N đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền 296.431.022 đồng (trong đó nợ gốc là 160.620.149 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.538.937 đồng, nợ lãi quá hạn 1.271.936 đồng); còn nợ ngân hàng tổng số tiền 894.387.519 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn còn lại chưa trả: 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn 354.730.737 đồng). Ngân hàng yêu cầu ông C, bà N phải trả cho ngân hàng toàn bộ khoản nợ này tạm tính đến ngày 20/7/2026 và yêu cầu ông bà tiếp tục trả lãi cho ngân hàng kể từ ngày 21/7/2026 đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Ngân hàng không yêu cầu ông Cường bà Năm chịu lãi phạt hay bất kỳ khoản tiền phạt nào.

Về xử lý tài sản thế chấp: Khi đến hạn trả nợ mà ông C, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất số 142 tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX626648 cấp ngày 26/8/2020 cho chủ sử dụng là ông Hoàng Văn C, diện tích thửa đất xác định theo hiện trạng đo đạc và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất theo hợp đồng thế chấp số 7633773.20 ngày 17/9/2020 để thi hành toàn bộ số nợ còn lại theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà N cho Ngân hàng VIB. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông C, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

- Bị đơn là ông Hoàng Văn C đã được Tòa án nhiều lần triệu tập đến làm việc và được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án;

giấy triệu tập; quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc.

- Bị đơn là bà Vũ Thị Năm trình bày:

Bà và ông Hoàng Văn C là vợ chồng, thừa đất số 142 tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) là tài sản riêng của ông C. Bà và ông C có vay vốn ngân hàng VIB cho đến nay vẫn còn nợ ngân hàng số tiền 490.326.373 đồng nợ gốc, còn tiền nợ lãi thì bà không nhớ. Đại diện ngân hàng trình bày về số tiền vợ chồng bà vay, đã trả và còn nợ ngân hàng là đúng. Trước đây, ngân hàng đã thông báo cho vợ chồng bà biết việc vợ chồng bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và thông báo chuyển nợ quá hạn. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên vợ chồng bà không có ý kiến gì. Việc ngân hàng khởi kiện đòi nợ vợ chồng bà như đại diện ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên bà đề nghị ngân hàng giảm lãi cho vợ chồng bà và giãn thêm thời gian trả nợ cho vợ chồng bà. Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà và ông Cường đến tòa án làm việc. Tuy nhiên, do ông C đi làm ăn ở Trung Quốc từ năm 2022 đến nay chưa về địa phương nên không đến Tòa án làm việc được. Bà và gia đình cũng không liên lạc được với ông C vì không biết số điện thoại và địa chỉ của ông C, ông C cũng không điện thoại về cho bà nên bà không thể giao các văn bản của Tòa án cho ông C được. Hiện nay ông C vẫn đăng ký thường trú ở địa phương. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Khoảng năm 1976, bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn B và cụ Đỗ Thị Đ có thừa kế lại cho ông một mảnh đất ở tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông thành phố Hải Phòng hiện nay - nơi ông đang có nhà sinh sống. Diện tích, tên thửa đất thì ông không nhớ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vợ chồng ông đang thế chấp tại ngân hàng (ông không nhớ tên ngân hàng) để vay tiền cho con trai là Nguyễn Văn T, thửa đất này là của riêng ông. Khoảng năm 1990, ông có chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn C1 và bà Nguyễn Thị T một phần diện tích đất của ông. Khoảng năm 1996 ông được biết ông C1, bà T bán một phần đất đã mua của ông cho anh Tuyến, chị Chi. Sau đó anh T1, chị C2 bán lại phần đất này cho ông H. Phần đất còn lại thì ông C1, bà T tặng cho con trai là anh Hoàng Văn C. Năm 2020 anh C và ông có trao đổi một phần thửa đất cho nhau. Khi đổi đất, hai bên không đo đạc diện tích, kích thước. Trước đây phần đất ông bán cho vợ chồng ông C1, bà T nằm giáp đất nhà ông Đ. Trước khi đổi đất cho ông thì thửa đất của anh C nằm giáp đất của ông H. Sau khi đổi đất thì đất của anh C không còn nằm giáp đất của ông H mà dịch chuyển về vị trí bên phải theo hướng nhìn ra quốc lộ 18, còn phần đất của anh C ở vị trí giáp đất của ông H trước đây thì nay thuộc về ông. Việc đổi đất giữa ông và anh C là đổi miệng với nhau, chưa làm văn bản giấy tờ và chưa trình báo với địa phương. Sau khi đổi đất, anh C và chị N xây nhà kiên cố. Tính theo hướng nhìn ra đường quốc lộ 18, theo chiều từ phường Trần

Nhân Tông đi Quảng Ninh thì tiếp giáp đất của ông Đ là đất của ông H, tiếp theo là đất của ông sau khi đổi đất, tiếp theo là đất của anh C, tiếp theo là đất của ông, tiếp theo là đất của vợ chồng anh H1, chị T2. Phần đất của ông H đã được xây tường ranh giới xung quanh. Phần đất của ông sau khi đã đổi cho anh C thì vợ chồng anh C, chị N xây nhà kiên cố cùng năm 2020. Anh C, chị Năm xây nhà đủ diện tích đất của anh C sau khi đổi cho ông, không xây lấn sang đất của ông. Diện tích hiện trạng sử dụng đất của anh C, chị N hiện nay là đất đã được ông và vợ chồng anh C thống nhất đổi. Hiện nay, phần đất tiếp giáp phía bên trái, bên phải, đằng sau ngôi nhà của vợ chồng anh C là đất của ông vì hai bên đã đổi đất cho nhau. Còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C thì một phần thửa đất của anh C (trước khi đổi đất cho ông) nằm ở vị trí sân và đường hiện nay ông đang sử dụng. Ông hoàn toàn nhất trí diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C. Ông nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Khi đổi đất cho anh C, ông không biết trước đó anh C đã thế chấp đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Nếu tòa án tuyên án phát mại tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C thì ông cũng không có ý kiến gì. Còn phần đất của ông đã đổi cho anh C, chị N thì ông và anh C, chị N tự giải quyết, ông không yêu cầu tòa án giải quyết. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do ông già yếu nên đề nghị tòa án cho ông vắng mặt tại các buổi làm việc ở Tòa án.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2026:

Tài sản thẩm định là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng và tài sản gắn liền thửa đất. Kết quả thẩm định tại chỗ: Tổng diện tích hiện trạng thửa đất là 99,8m², được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5 đến A1, có kích thước các cạnh giáp ranh như sau: cạnh phía Đông Bắc giáp đường Quốc lộ 18 có chiều dài 9,60m; Cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất của ông H, dài 12,30m; Cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất nhà ông T và phần đất đã trao đổi dài (4,37+3,93)m; Cạnh phía Đông Nam giáp phần đất nhà ông T dài 10,6m. Tài sản trên đất: một phần ngôi nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 13,30m², nhà xây cuối năm 2020; một phần lán tôn trước cửa nhà 03 tầng, diện tích 29,50m², lán tôn xây dựng năm 2021; 01 sân trệt bê tông cạnh lán tôn và nhà 03 tầng, diện tích 56,1 m², nền đổ dày 10cm, làm năm 2021. Phần nhà 03 tầng thuộc diện tích đất của ông T đã trao đổi cho ông Cường theo hiện trạng là 76,6 m², được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A6, A7, A8 đến A3. Bà N xác định phần diện tích 76,6 m² đất theo sơ đồ là diện tích đất mà ông C, bà N và ông T trao đổi miệng với nhau, chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Diện tích hiện trạng thửa đất số 142 là 99,8m², diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100m² (chênh lệch 0,2 m²) do sai số tính toán đo đạc. Ngoài ra các đương sự không yêu cầu xem xét, thẩm định tài sản nào khác.

- Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Trần Nhân Tông:

Ngày 12/5/2003 ông Hoàng Văn C1 được Ủy ban nhân dân huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp

GCNQSDĐ: 964, tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, diện tích 280m². Năm 2004 ông C1 chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Trần Văn Hải. Đến ngày 16/8/2004 ông Hải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1452, thửa 251, tờ bản đồ số 7, diện tích 70m², loại đất ở. Phần còn lại diện tích là 105m², ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1453, thửa số 142 tờ bản đồ số 7. Ngoài ra, không có thông tin nào khác đối với bất kỳ phần diện tích đất khác thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 964. Năm 2020 ông C1 và vợ là bà Nguyễn Thị T tặng cho con trai là Hoàng Văn C 100m² đất ở. Ngày 26/8/2020 ông C được Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH03393 đối với phần đất được tặng cho này. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đó là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Hoàng Tiến - Chí Linh - Hải Dương (cũ). Từ khi được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông C1, bà T đến nay thì về mặt pháp lý thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông C, không có thông tin về việc ông C chuyển nhượng, tặng cho, đổi đất cho cá nhân, hộ gia đình nào. Ngày 03/10/2001 ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 364, tờ bản đồ số 7, thửa 141, diện tích 1109m². Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, về mặt pháp lý thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T. Không có thông tin về việc ông Tiến chuyển nhượng, tặng cho, đổi đất cho bất kỳ cá nhân, hộ gia đình nào.

- *Theo xác minh tại Công an phường Trần Nhân Tông*: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1981; số CCCD: 030081007855; đăng ký thường trú: Tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng; không đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ nào khác. Hiện nay ông Hoàng Văn C không có mặt tại địa phương; địa phương không nắm được ông C đang sinh sống và làm gì, ở đâu.

- *Theo công văn số 5435/XNC - Đ1 ngày 28/7/2026 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an thành phố Hải Phòng thể hiện*: Ông Hoàng Văn C xuất cảnh gần nhất ngày 09/01/2020 bằng giấy thông hành qua cửa khẩu Hữu Nghị, nhập cảnh trở lại ngày 09/01/2020 qua cửa khẩu Hữu Nghị.

- *Tại phiên tòa*:

+ *Đại diện nguyên đơn ngân hàng VIB trình bày*: Về thời gian ký kết và nội dung hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ký giữa VIB và ông C, bà N; xác định thời điểm ông C, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ; nội dung hợp đồng thế chấp, văn bản cam kết của khách hàng là ông C; việc xác định diện tích thửa đất số 142 theo hiện trạng đo đạc thì Ngân hàng giữ nguyên quan điểm như đã trình bày với Tòa án trước đây.

Ngân hàng xác định lại việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của khách hàng như sau: Từ ngày 20/02/2021 ông C, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng nhiều lần yêu cầu ông C, bà N trả nợ cho ngân hàng nhưng ông C, bà N không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận với ngân hàng. Do đó, ngân hàng đã áp dụng

lãi quá hạn đối với khoản tiền ông bà còn nợ chưa trả theo số ngày quá hạn của kỳ thanh toán và thông báo cho ông C, bà N biết. Ông C và bà N không có ý kiến gì về việc áp dụng lãi quá hạn và cũng không trả nợ đầy đủ cho ngân hàng. Ngày 04/7/2021 Ngân hàng đã gửi cho ông C, bà N văn bản cảnh báo chấm dứt trước hạn hợp đồng tín dụng; ngày 08/11/2022 Ngân hàng tiếp tục gửi cho ông C, bà N văn bản cảnh báo chấm dứt trước hạn hợp đồng tín dụng, nhưng ông C và bà N không có ý kiến gì. Đến ngày 07/12/2022 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N thông báo yêu cầu trả nợ, chủ động bàn giao tài sản bảo đảm. Ông C, bà N không có ý kiến gì và không liên hệ với ngân hàng về việc bàn giao tài sản bảo đảm. Ngày 02/02/2023 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N thông báo thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn. Đến ngày 28/02/2023 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N quyết định về việc thu hồi toàn bộ khoản vay và xử lý tài sản bảo đảm. Ông C, bà N không có phản hồi gì cho ngân hàng. Đến ngày 20/5/2023 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ gốc của ông bà sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc. Cụ thể: Tính đến ngày 20/5/2023 ông C, bà N còn nợ ngân hàng nợ gốc: 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn: 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.767.308 đồng. Số tiền nợ gốc này được chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn, số tiền nợ lãi trong hạn thì giữ nguyên, số tiền nợ lãi quá hạn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên. Tạm tính đến ngày xét xử 28/8/2026 ông C và bà N đã thanh toán cho ngân hàng 296.431.022 đồng (trong đó nợ gốc là 160.620.149 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.538.937 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.271.936 đồng); ông C và bà N còn nợ ngân hàng tổng số tiền là 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn còn lại chưa trả là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu ông C, bà N phải trả cho ngân hàng toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 28/8/2026 là: 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng) và yêu cầu ông C, bà N phải tiếp tục trả lãi cho ngân hàng kể từ ngày 29/8/2026 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu ông C, bà N phải chịu bất kỳ khoản tiền phạt nào.

Về xử lý tài sản thế chấp: Đối với ngôi nhà cấp 4 ông C, bà N đã tự ý phá dỡ sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thì ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngân hàng không được thông báo về việc ông C, bà N đổi đất và xây mới nhà trên đất, nên ngân hàng không đồng ý với việc ông C, bà N tự ý đổi một phần đất. Do vậy tài sản thế chấp vẫn là toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 7 trên và công trình gắn liền với thửa đất số 142 (theo quy định tại khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm cả việc xây dựng mới, tạo lập thêm tài sản khác gắn liền với đất). Ngân hàng đề nghị khi đến hạn trả nợ mà ông C, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CX626648 cấp ngày 26/8/2020 cho chủ sử dụng là ông Hoàng Văn C, diện tích thửa đất xác định theo hiện trạng đo đạc và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất theo hợp đồng thế chấp số 7633773.20 ngày 17/9/2020 để thi hành toàn bộ số nợ còn lại theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà N cho Ngân hàng VIB. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông C, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng VIB không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Ngân hàng VIB đề nghị phía bị đơn phải chịu án phí.

+ *Bị đơn* là bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn C vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T vắng mặt tại phiên tòa đã có ý kiến xin vắng mặt.

+ *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết, đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 275, Điều 280, Điều 292, Điều 293, Điều 294, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 351, Điều 357, Điều 365, Điều 368, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân - gia đình; Án lệ số 08/2016/AL - HĐTP - TANDTC thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ - CA ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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; nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Về số nợ, nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB). Buộc bị đơn là ông Hoàng Văn C, bà Vũ Thị N phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB tạm tính đến ngày 28/8/2026 là: 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng). Ông C, bà N phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng VIB kể từ ngày 29/8/2026 cho đến khi thanh toán xong các

khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9837611.20 ngày 17/9/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 18/9/2020. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp ông Hoàng Văn C và bà Vũ Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB thì ngân hàng VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7633773.20, số công chứng 1876, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2020 của Phòng công chứng số 2, tỉnh Hải Dương để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 626648 cấp ngày 26/8/2020 mang tên ông Hoàng Văn C (diện tích đất xác định theo hiện trạng) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 142 trên. Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm sử dụng phần diện tích xây dựng là 67,9m² của nhà 03 tầng xây trên phần đất ông T đã đổi cho ông C, phần diện tích xây dựng là 13,3m² của nhà 03 tầng xây trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, phần lán tôn 8,1m² xây dựng trên đất ông T đã đổi cho ông C, phần lán tôn 29,5m² xây dựng trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Quyền và nghĩa vụ trong việc trao đổi diện tích đất giữa ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Văn T được chuyển sang cho người mua tài sản thế chấp và ông Nguyễn Văn T. Người mua tài sản thế chấp sẽ tự thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T trong việc đổi đất theo hiện trạng thực tế. Nếu các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản thế chấp, sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà N cho Ngân hàng VIB. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông C, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng số 9837611.20 ngày 17/09/2020 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 18/09/2020. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn là Ngân hàng VIB không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét. Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (VIB) khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đối với ông Hoàng Văn

C và bà Vũ Thị N có địa chỉ đăng ký thường trú tại: Tổ dân phố H, phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng, mục đích vay để sửa chữa nhà. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các tòa án nhân dân, xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

Tại phiên tòa, ông C, bà N và ông T vắng mặt và đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà N và ông T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ Điều 149 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đầy đủ tư cách pháp nhân, được hoạt động trong lĩnh vực Ngân hàng và có quyền cho các tổ chức, cá nhân vay vốn thông qua các hợp đồng tín dụng; bị đơn là ông Hoàng Văn C, bà Vũ Thị N có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự và năng lực hành vi dân sự, được tham gia các giao dịch dân sự.

Xét Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 9837611.20 ngày 17/9/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 18/9/2020 thì thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 20/02/2021 ông C và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (trả nợ không đầy đủ). Mặc dù Ngân hàng nhiều lần yêu cầu ông C, bà N trả nợ cho ngân hàng nhưng ông C, bà N không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận giữa các bên. Ngày 04/7/2021 Ngân hàng đã gửi cho ông C, bà N văn bản cảnh báo chấm dứt trước hạn hợp đồng tín dụng; ngày 08/11/2022 Ngân hàng tiếp tục gửi cho ông C, bà N văn bản cảnh báo chấm dứt trước hạn hợp đồng tín dụng; ngày 07/12/2022 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N thông báo yêu cầu trả nợ, chủ động bàn giao tài sản bảo đảm. Tuy đã được thông báo những văn bản trên nhưng ông C, bà N không trả nợ nên ngày 02/02/2023 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N thông báo thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn; ngày 28/02/2023 Ngân hàng gửi cho ông C, bà N quyết định về việc thu hồi toàn bộ khoản vay và xử lý tài sản bảo đảm. Do ông C, bà N vẫn không thực hiện nội dung các văn bản của Ngân hàng nên đến ngày 20/5/2023 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ gốc của ông bà sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc theo thỏa thuận và theo điều lệ Ngân hàng là đúng.

Do bị chuyển nợ quá hạn nên ông C, bà N phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, các nội dung về quyền nghĩa vụ của các bên được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 9837611.20 ngày 17/9/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 18/9/2020. Như vậy, căn cứ vào biểu lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân do ngân hàng công bố và phát hành công khai trên website VIB.com.vn và tài liệu do Ngân hàng cung cấp, xác định từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng đến ngày trước ngày 18/6/2022, lãi suất áp dụng đối với khoản vay của ông C và bà N là 11,7%/năm, lãi quá hạn là 17,55%/năm; từ ngày 18/6/2022 đến trước ngày 19/12/2022 lãi suất áp dụng với khoản vay của ông C và bà N là 11,9%/năm, lãi quá hạn là 17,85%/năm; ngày 19/12/2022 suất áp dụng với khoản vay của ông C và bà N là 14,6%/ năm, lãi quá hạn là 21,9%/ năm; từ ngày 20/12/2022 đến ngày 28/8/2026 lãi suất áp dụng với khoản vay của ông C và bà N là 14,8%/năm, lãi quá hạn là 22,2%/năm là đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng hợp đồng và các văn bản đã ký kết, còn ông C và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Do ông C và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện ông bà để yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà N phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng là đúng. Theo Ngân hàng thống kê tổng số tiền ông C, bà N đã thanh toán cho Ngân hàng là 296.431.022 đồng (trong đó nợ gốc là 160.620.149 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.538.937 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.271.936 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, ông C vắng mặt tại địa phương, bà N nhất trí với số tiền ông C, bà N đã trả cho Ngân hàng theo thống kê của ngân hàng nên cần xác định số tiền ông bà đã trả như vậy là đúng.

Ngân hàng xác định: Tạm tính đến ngày 28/8/2026 ông C, bà N còn nợ ngân hàng tổng số tiền là 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng). Ngân hàng yêu cầu ông C, bà N phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 28/8/2026 là toàn bộ số tiền trên và yêu cầu ông C, bà N tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 29/8/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký. Xét phương pháp tính nợ gốc, nợ lãi của Ngân hàng VIB phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, ý kiến của bà N về cách tính nợ của ngân hàng trong quá trình làm việc tại Tòa án, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Bà Năm nhất trí trả nợ cho ngân hàng VIB nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà xin trả nợ dần và xin giảm tiền lãi. Tuy nhiên, Ngân hàng VIB không nhất trí kéo dài thời gian trả nợ và giảm lãi cho ông bà.

Do vậy, căn cứ các Điều 275, 351, 357, 365, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng, Điều 27 Luật hôn nhân - gia đình, Án lệ số 08/2016/AL - HĐTP - TANDTC thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ - CA ngày 17/10/2016 của Hội đồng

thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VIB, buộc ông C và bà N phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB tạm tính đến ngày 28/8/2026 là 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng). Ông C và bà N còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng VIB kể từ ngày 29/8/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký.

- Xét yêu cầu của Ngân hàng VIB về việc xử lý tài sản thế chấp thì thấy rằng:

Xét hợp đồng thế chấp số 7633773.20 ngày 17/9/2020, văn bản cam kết của khách hàng (do quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Cường) được công chứng, xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 626648 do Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/8/2020 cho ông Hoàng Văn C và tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký thế chấp ngày 17/9/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh. Nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực cùng hợp đồng tín dụng được xác lập giữa các bên theo quy định tại Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự.

Do yêu cầu khởi kiện đòi nợ của Ngân hàng VIB được chấp nhận, hợp đồng thế chấp có hiệu lực, tài sản thế chấp đảm bảo quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VIB về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm như sau: Trong trường hợp ông C, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB thì Ngân hàng VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 626648 cấp ngày 26/8/2020 cho ông Hoàng Văn C và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 7633773.20 ngày 17/9/2020 và văn bản cam kết của khách hàng để thi hành toàn bộ số nợ còn lại theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C và bà N cho ngân hàng VIB. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông C và bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất được cấp là 100m², còn hiện trạng đo đạc thể hiện diện tích thửa đất số 142 là 99,8 m². Địa phương cung cấp thông tin hiện trạng sử dụng đất giảm 0,2m² là do sai số tính toán đo đạc. Nên xác định quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp tại thửa đất số

142 có diện tích theo hiện trạng đo đạc. Đối với ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 142 đã thi phá dỡ sau thời điểm thế chấp tài sản, hiện nay không còn, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra giải quyết. Sau khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, ông C và bà N đổi một phần thửa đất số 142 cho ông Nguyễn Văn T và có xây 01 ngôi nhà 03 tầng và 01 lán tôn phía trước nhà 03 tầng, trong đó nhà 03 tầng và lán tôn đều có một phần diện tích thuộc thửa đất số 142 và một phần diện tích thuộc đất của ông T đã đổi cho ông C. Việc đổi đất giữa hai bên là thỏa thuận miệng, không có văn bản và không thông qua cơ quan nhà nước, không thông báo với ngân hàng. Xét ngôi nhà 03 tầng là công trình khối kiên cố, nếu phá bỏ phần nhà xây ra ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình xây dựng. Do đó, không thể tách phần nhà xây dựng trên phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần nhà xây dựng trên đất không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo được việc thi hành án trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp đối với toàn bộ diện tích đất đã thế chấp (theo diện tích hiện trạng đo đạc) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với phần diện tích đất đã được thế chấp là một phần ngôi nhà 03 tầng + một phần lán tôn và một phần ngôi nhà 03 tầng + một phần lán tôn xây dựng ra ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm sử dụng phần diện tích của nhà 03 tầng + phần lán tôn xây dựng trên đất phần đất của ông T đã đổi cho ông C và phần diện tích của nhà 03 tầng + phần lán tôn xây dựng trên phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Quyền và nghĩa vụ trong việc trao đổi diện tích đất giữa ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Văn T được chuyển sang cho người mua tài sản thế chấp và ông Nguyễn Văn T. Người mua tài sản thế chấp sẽ tự thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T trong việc đổi đất theo hiện trạng thực tế. Nếu các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 275, Điều 280, Điều 292, Điều 293, Điều 294, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 351, Điều 357, Điều 365, Điều 368,

Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân - gia đình; Án lệ số 08/2016/AL - HĐTP - TANDTC thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ - CA ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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; nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Về số nợ, nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB). Buộc bị đơn là ông Hoàng Văn C và bà Vũ Thị N phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB) tạm tính đến ngày 28/8/2026 là: 906.233.680 đồng (trong đó nợ gốc là 490.326.373 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.330.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 366.576.898 đồng). Ông C và bà N phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB) kể từ ngày 29/8/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9837611.20 ngày 17/9/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 17/9/2020.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Hoàng Văn C và bà Vũ Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB) thì Ngân hàng VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 7633773.20, số công chứng 1876, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2020 của Phòng công chứng số 2, tỉnh Hải Dương và Văn bản cam kết của khách hàng để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Hoàng Tiên, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 626648, số vào sổ cấp GCN: CH 03393, do Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cấp ngày 26/8/2020 cho ông Hoàng Văn C (diện tích đất xác định theo hiện trạng đo đạc, được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5 kéo đến điểm A1 trên sơ đồ đo đạc thẩm định và sơ đồ lồng ghép) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 142 trên (gồm: 01 phần lán tôn được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3, B4 kéo đến điểm B1 và 01 phần ngôi nhà 03 tầng được giới hạn bởi các điểm B4, B3, A4, A5 kéo đến điểm B4 trên sơ đồ lồng ghép) và một phần công trình của ông Hoàng Văn C, bà Vũ Thị N xây dựng trên phần đất nằm ngoài thửa đất trên (gồm: 01 phần lán tôn được giới hạn bởi các điểm B2, A8, B5, B3 kéo đến điểm B2 và 01 phần ngôi nhà 03 tầng được giới hạn bởi các điểm B3, B5, A7, A6, A5, A4 kéo đến điểm B3 trên sơ đồ lồng ghép). Người mua tài sản thế chấp sẽ được tạm sử dụng phần diện tích nhà 03 tầng, phần lán tôn xây dựng trên phần đất mà ông T đã đòi cho ông C và phần diện tích nhà 03 tầng, phần lán tôn xây dựng trên phần đất ông C

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ trong việc trao đổi diện tích đất giữa ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Văn T được chuyển sang cho người mua tài sản thế chấp và ông Nguyễn Văn T. Người mua tài sản thế chấp sẽ tự thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T trong việc đổi đất theo hiện trạng thực tế. Nếu các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm, sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật thì được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C và bà N cho Ngân hàng VIB. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông C, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng số 9837611.20 ngày 17/09/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2209892.20 ngày 18/09/2020.

Đối với 01 ngôi nhà cấp bốn xây dựng trên thửa đất số 142 đã bị tháo dỡ sau thời điểm thế chấp tài sản theo nguyên đơn và bị đơn trình bày thì nguyên đơn là Ngân hàng VIB không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q (VIB) không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

4. Về án phí: Bị đơn là ông Hoàng Văn C và bà Vũ Thị N phải nộp 39.187.010 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 18.377.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/26E, số: 0002377 ngày 04/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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 thành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 và điểm 4, điểm 5 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 9 – Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP.Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Phòng GDKT, TT & THA Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Hậu