

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày 28 - 8 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đình Diệu

Ông Hoàng Đức Hân

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 và **Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025**, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TH mại cổ phần P (tên viết tắt OCB); địa chỉ trụ sở: Toà nhà The Hallmark, số 15 đường T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn H - Chuyên viên xử lý nợ (Giấy uỷ quyền số 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06/5/2024 và Giấy uỷ quyền số 402/2025/UQ-OCB ngày 04/02/2025); có mặt;

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1991 và chị Đinh Thị Thu H, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5 (Tam Hưng), phường N, thành phố Hải Phòng. Hiện ông Phạm Văn C đang chấp hành án tại Đội 3, phân trại quản lý phạm nhân, Trại tạm giam số 1 Công an thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/02/2025, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 31/3/2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H và Ngân hàng TMCP P– Chi nhánh Hải Phòng – Phòng giao dịch Lê Chân đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 424-LC/2021/KUNN-OCB-CN ngày 02/12/2021 với các điều khoản cụ thể như sau: Số tiền vay 1.450.000.000đồng; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Để thanh toán tiền mua bất động sản; lãi suất cho vay trong hạn: 8,49%/năm, cố định trong 24 tháng đầu, từ tháng thứ 25 trở đi lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi 10%/năm. Số tiền trên đã được giải ngân theo pH thức chuyển vào tài khoản.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay trên là:

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424A-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4415, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424B-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4416, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng OCB đã giải ngân đủ số tiền vay của hợp đồng tín dụng trên cho ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H theo **hình thức chuyên khoản**. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho vay ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H đã trả cho OCB tổng số tiền là **833.090.248** đồng, bao gồm số tiền nợ gốc đã trả là 460.085.914 đồng, số tiền nợ lãi đã trả là 373.004.514 đồng.

Bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và để phát sinh nợ quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021 từ ngày 10/3/2025.

Tính đến ngày 28/8/2025 ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H **còn nợ OCB** tổng số tiền là 1.055.781.990 đồng: **Trong đó, nợ gốc là: 989.914.086 đồng, nợ lãi trong hạn là: 61.217.372 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.209.675 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.440.857 đồng.**

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày như trên, OCB đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

Buộc ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải trả cho OCB tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 28/8/2025 là 1.055.781.990 đồng: **Trong đó, nợ gốc là: 989.914.086 đồng, nợ lãi trong hạn là: 61.217.372 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.209.675 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.440.857 đồng** và tiền lãi, phí phát sinh của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất trong hạn, kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho OCB theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Trường hợp ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì OCB được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp sau đây để xử lý thu hồi toàn bộ nợ cho OCB:

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424A-LC/2021/BĐ **ngày 02/12/2021**, số công chứng 4415, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424B-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4416, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả hết nợ cho OCB mà còn dư thì được trả lại phần dư cho ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho OCB cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Tại Bản tự khai ngày 22/5/2025 bị đơn ông Phạm Văn C trình bày: Ông và vợ là bà Đinh Thị Thu H có ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhân nợ với Ngân hàng TMCP P với số tiền vay 1.450.000.000đồng; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Để thanh toán tiền mua bất động sản; lãi suất cho vay và pH pháp tính lãi theo quy định của ngân hàng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H và Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông đã trả được cho Ngân hàng một khoản tiền cụ thể là bao nhiêu ông không nhớ. Hiện nay do ông đang chấp hành án tại trại giam nên chưa có điều kiện để trả nợ ngay cho Ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông phải trả nợ cho ngân

hàng số tiền nợ tính đến ngày 23/01/2025 là 1.046.437.572 đồng trong đó nợ gốc là 1.027.094.986 đồng; nợ lãi là 19.342.586 đồng quan điểm của ông là vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm trả nợ dần cho Ngân hàng mỗi tháng 22.000.000đồng. Trong trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu phát mại 02 tài sản bảo đảm nêu trên thì ông không đồng ý. Hai tài sản bảo đảm trên hiện vẫn đang thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, không cho thuê cho mượn. Hiện nay ông đang chấp hành án tại trại giam không đến Toà án để làm việc được vì vậy ông đề nghị vắng mặt tại các buổi hoà giải và đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Bị đơn bà Đinh Thị Thu H mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không cung cấp lời khai, không lên Tòa án để giải quyết vụ án.

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

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 500, 502 của Bộ luật Dân sự; **khoản 2 Điều 91, Điều 95** của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 101, 103, 115, 120 Luật các tổ chức tín dụng 2024, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần PH Đông, buộc ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TH mại cổ phần Ptổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phạt chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H không trả được nợ thì Ngân hàng TH mại cổ phần Pđược quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần PH Đông, ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn hiện cư trú tại Tổ dân phố 5 Tam Hưng, phường Nam Triều, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ gốc, nợ lãi: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 424-LC/2021/KUNN-OCB-CN ngày 02/12/2021 đã ký kết giữa bên cho vay là OCB và bên vay là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H; căn cứ lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn của OCB với số tiền là 1.450.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng tín dụng Khế ước nhận nợ giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đều phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên và khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn cho đến nay. Tại phiên tòa, OCB yêu cầu ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 28/8/2025 là 1.055.781.990 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 989.914.086 đồng, nợ lãi trong hạn là: 61.217.372 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.209.675 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.440.857 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 424-LC/2021/KUNN-OCB-CN ngày 02/12/2021. Ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H còn phải chịu tiền lãi, phí phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho OCB theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết. Bị đơn ông Phạm Văn C thừa nhận tổng số dư nợ gốc, nợ lãi và ngày bắt đầu phát sinh nợ quá hạn như người đại diện của OCB trình bày, ông không có ý kiến gì đối với pH thức tính lãi của OCB; ông đề nghị được trả nợ dần; bà Đinh Thị Thu H không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và không đưa ra pH án trả nợ. Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho OCB toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 28/8/2025 là 1.055.781.990 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 989.914.086 đồng, nợ lãi trong hạn là: 61.217.372 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.209.675 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.440.857 đồng cho đến khi

ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H thực trả hết toàn bộ nợ cho OCB theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 424-LC/2021/KUNN-OCB-CN ngày 02/12/2021. Bị đơn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

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

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của bị đơn là: Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424A-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4415, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424B-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4416, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều được ký kết bởi người có thẩm quyền, trên tinh thần tự nguyện, nội dung và hình thức đều đảm bảo

đúng pháp luật phù hợp với quy định tại các điều 117, 119, 298, 299, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều phát sinh hiệu lực.

Tài sản bảo đảm đã được xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Đất không có tranh chấp; đất có diện tích, các mốc giới và giáp ranh không có thay đổi gì so với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi thế chấp cho OCB. Về hiện trạng sử dụng: **Đất trống không có tài sản và không thay đổi so với thời điểm thế chấp.**

Vì vậy căn cứ các Điều 299, 303, 307, 320, 323, 368 của Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của OCB, trường hợp ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì OCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424A-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4415, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424B-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4416, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả nợ còn dư sẽ được trả lại cho bị đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài

sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng TH mại cổ phần Pđược chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 91, 92, 96, 97, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 298, 299, 318, 319, 320, 323, 356, 368, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 101, 103, 115, 120 Luật các tổ chức tín dụng 2024; Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại cổ phần PH Đông:

1.1. Buộc ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TH mại cổ phần Psố tiền còn nợ tính đến ngày 28/8/2025 là 1.055.781.990 đồng: Trong đó, nợ gốc là: 989.914.086 đồng, nợ lãi trong hạn là: 61.217.372 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.209.675 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.440.857 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 424-LC/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 02/12/2021, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 424-LC/2021/KUNN-OCB-CN ngày 02/12/2021.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Trường hợp ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H không trả được nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần Pthì Ngân hàng TH mại cổ phần Pđược quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-20, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01502 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424A-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4415, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng.

Quyền sử dụng diện tích đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N7B-19, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn 10, xã Tam Hưng, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố 7 Tam Hưng, phường Nam Triệu), 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 CT 902462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01503 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp ngày 22/11/2019 cho người sử dụng là ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 424B-LC/2021/BĐ ngày 02/12/2021, số công chứng 4416, Quyền số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình, thành phố Hải Phòng.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần Pmà còn dư thì được trả lại phần dư cho ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần Pcho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị Thu H phải nộp số tiền 43.673.000 đồng (Đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TH mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.690.000 đồng mà Ngân hàng TH mại cổ phần P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010478 ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Hải Phòng).

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

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Linh

Nơi nhận:

- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND Khu vực 1, thành phố Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Đường sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Linh

Nơi nhận:

- TAND TP Hải phòng;
- VKSND thành phố Thủy nguyên;
- Chi cục THADS thành phố Thủy nguyên;
- Đương sự;
- Lưu:VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Nam Ninh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Nam Ninh

Nơi nhận:

- TAND TP Hải phòng;
- VKSND thành phố Thủy nguyên;
- Chi cục THADS thành phố Thủy nguyên;
- Đương sự;
- Lưu:VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Nam Ninh