

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST

Ngày 07-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Dung

Ông Vũ Văn Thi

Ủng hộ - **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Hoàng Ngọc Khanh - Thư ký Tòa án quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLST-KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N1; địa chỉ trụ sở: Số B L, phường T, quận B, T.P H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Xuân A – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 16/10/2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H; nơi cư trú: Thôn N, xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố N, phường A, quận A), T1; vắng mặt

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:**

+ Anh Nguyễn Văn T; vắng mặt

+ Anh Nguyễn Văn C; vắng mặt

Đều có nơi cư trú tại: Thôn N, xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố N, phường A, quận A), T.P Hải P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng N1 do người đại diện theo ủy quyền Lưu Xuân A quyền trình bày:

Ngày 25/8/2022 Ngân hàng N1 (viết tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Văn N bà Phạm Thị H ký Hợp đồng số 2113-LAV-202200388/HĐTD (viết tắt là Hợp đồng tín dụng) với nội dung: Ngân hàng cho ông N bà H vay số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích để kinh doanh rau củ quả (ông N bà H có đăng ký kinh doanh hộ gia đình); thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm, điều chỉnh lãi suất giảm xuống 9%/năm kể từ ngày 01/7/2023; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 5%/năm.

Ngày 09/3/2023 Ngân hàng đã giải ngân cho ông N bà H vay số tiền 2.000.000.000 đồng tại Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ lần 2 số 2113-LDS-202300122, việc giải ngân bằng hình thức chuyển khoản để thanh toán tiền mua hàng hóa theo Hợp đồng mua bán ngày 24/02/2021.

Tài sản bảo đảm khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại diện tích đất 351m² thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 42 tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 210308 số vào sổ cấp GCNQSDĐ H00649 ngày 27/11/2009 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H. Tài sản thế chấp được hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2021 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) tại Văn phòng C1 (số công chứng 14195/HĐTC/2021 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2021) và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông N bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và nợ gốc, tiền nợ gốc quá hạn từ ngày 10/9/2023 và tiền lãi quá hạn từ ngày 06/6/2023, cụ thể tính đến ngày 07/3/2023 số tiền ông N bà H đã trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng là 396.169.202 đồng (trong đó tiền gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi là 56.169.202 đồng) và khoản nợ đã quá hạn từ ngày 06/6/2023, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông N bà H trả nợ nhưng ông N bà H không thực hiện.

Do ông N bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N bà H trả nợ theo Hợp đồng tín dụng tính số tiền đến ngày 07/3/2025 là 2.091.474.520 đồng (trong đó nợ gốc là 1.660.000.000 đồng, lãi trong hạn là 304.572.054 đồng, lãi quá hạn là 126.902.466 đồng) và yêu cầu ông N bà H tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/3/2025 cho đến khi trả xong hết nợ. Đối với số tiền lãi chậm trả (5% lãi trong hạn tính đến ngày 07/3/2025) là 15.228.603 đồng thì Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngân hàng yêu cầu ông N bà H phải hoàn trả cho Ngân hàng chi

phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp với số tiền là 5.000.000đồng mà Ngân hàng đã nộp khi Tòa án xem xét thẩm định thế chấp.

Do ông N bà H không đến Tòa án làm việc nên Ngân hàng không có căn cứ để thỏa thuận với ông N bà H về thời gian trả nợ như đề nghị nguyên đơn. Ngân hàng chỉ xem xét giảm tiền lãi cho ông N bà H khi ông N bà H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi trong hạn.

Khi nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài gắn liền với đất nêu trên, Ngân hàng đã kiểm tra hiện trạng tài sản và tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 12/8/2021 Ngân hàng và ông N bà H thống nhất định giá tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng diện tích đất 351m² và tài sản trên đất gồm 03 ngôi nhà cùng công trình xây dựng và vật kiến trúc khác xây dựng trên thửa đất, phần tài sản tăng thêm, xây dựng mới là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của ông N bà H. Ông N bà H đều cam kết trong Hợp đồng thế chấp là các tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thế chấp có 03 ngôi nhà đều là tài sản thuộc sở hữu của ông N bà H và không có tranh chấp với ai, khi Ngân hàng xác định giá trị tài sản thế chấp thì các con ông N bà H là anh T, anh C ở cùng với ông N bà H trên đất thế chấp và trong suốt quá trình vay vốn tại Ngân hàng thì các con ông N bà H không có ý kiến gì mặc dù biết ông N bà H thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024 của Tòa án, diện tích đất thế chấp chỉ còn 349,2m², trên đất ngoài 03 ngôi nhà một tầng có tại thời điểm thế chấp thì trên đất còn phát sinh thêm 01 nhà mái tôn do anh T xây dựng vào tháng 9/2024. Việc gia đình ông N bà H cho con trai anh Nguyễn Văn T xây nhà ở trên đất thế chấp không thông báo, không hỏi ý kiến Ngân hàng và không được sự đồng ý của Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng Tòa án đã thẩm định tại thửa đất số 24 nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H trình bày:

Ông N bà H thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền gốc 2.000.000.000đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như nội dung trình bày của Ngân hàng. Do gặp khó khăn trong kinh doanh và do ông N bị bệnh nên vợ chồng ông bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24 là tài sản của ông bà, trên đất có 04 căn nhà xây trong đó chỉ có 02 căn nhà là của vợ chồng bà xây dựng còn lại là của anh C và anh T, riêng căn nhà của anh T thì mới xây vào tháng 9/2024. Thời điểm ông bà thế chấp tài sản thì các con đều biết và không có ý kiến gì. Ông bà không hỏi ý kiến Ngân hàng khi cho anh T xây căn nhà mái tôn trên đất. Nay ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để ông bà trả nợ và xem xét giảm tiền lãi cho ông bà. Trường hợp không trả được nợ thì ông bà đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc và không có quan điểm gửi Tòa án về nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận An Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi vắng mặt tại phiên họp, phiên tòa không có lý do chính đáng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 156, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 299, 463, 466, 470, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng; 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 nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 07/3/2025 là 2.091.474.520 đồng (trong đó nợ gốc là 1.660.000.000 đồng, lãi trong hạn là 304572.054 đồng, lãi quá hạn là 126.902.466 đồng). Kể từ ngày 08/3/2025 ông N bà H phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi trong xong nợ. Trường hợp ông N bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng tài sản Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông N bà H phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng.

Về án phí: Ông N bà H là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên miễn án phí kinh doanh thương mại cho ông N bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng là doanh nghiệp và có giấy phép đăng ký kinh doanh, ông N bà H có giấy phép ký kinh doanh hộ gia đình và vay vốn để kinh doanh rau củ quả tại gia đình nên xác định giữa hai bên đều có mục đích lợi nhuận. Do vậy, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú ở quận A, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận An Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Nguyễn Văn N bà Phạm Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn T đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản

3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Về quan hệ tín dụng: Hợp đồng số 2113-LAV-202200388/HĐTD ngày 25/8/2021 và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ lần 02 ngày 09/3/2023 được giao kết giữa Ngân hàng và ông N bà H, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tham gia hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, ông N bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ.

[4.1] Ngân hàng đã giải ngân cho N bà H vay số tiền 2.000.000.000 đồng tại Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ lần 02 ngày 09/3/2023, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân (từ 09/03/2023 đến 09/9/2023) và trả lãi vay vào ngày 25 hàng tháng. Quá trình thực hiện, ông N bà H đã trả được 340.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi đã trả là 56.169.202 đồng. Ngày 06/6/2023 ông N bà H vi phạm nghĩa vụ trả lãi và chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/6/2023 và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc từ ngày 10/9/2023. Vì vậy, căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ bảng kê tính lãi đến ngày 07/3/2025 do Ngân hàng cung cấp thì số tiền nợ tính đến ngày 07/3/2025 ông N bà H phải trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng là 2.091.474.520 đồng (trong đó nợ gốc là 1.660.000.000 đồng, lãi trong hạn là 304572.054 đồng, lãi quá hạn là 126.902.466 đồng). Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng thì tiền lãi chậm trả là 5% lãi trong hạn và số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 07/3/2025 là 15.228.603 đồng nhưng Ngân hàng không yêu cầu ông N bà H trả số tiền lãi chậm trả và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4.2] Đối với khoản tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử Ngân hàng yêu cầu ông N bà H phải trả là có căn cứ theo thỏa thuận các bên trong Hợp đồng tín dụng. Do vậy, kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025 ông N bà H còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ. 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.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông N bà H, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 210308 thì chủ sử dụng đối với diện tích 351m² thửa đất số 24 tờ bản đồ số 42 tại thôn N,

xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố N, phường A, quận A), thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông N bà H.

[5.1] Về tài sản trên đất: Theo Hợp đồng thế chấp ngày 21/8/2021 và Biên bản xác định giá trị tài sản ngày 25/8/2021 thì tài sản bảo đảm trên diện tích đất 351m² gồm: nhà ở 03 tầng xây 01 tầng cùng công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cho thấy hiện tại diện tích đất thế chấp là 349,2m², trên đất ngoài 03 ngôi nhà xây một tầng có từ lúc thế chấp thì còn có 01 ngôi nhà mái tôn do con trai ông N bà H là anh Nguyễn Văn T xây dựng vào tháng 9/2024 và hiện tại ông N bà H quản lý sử dụng 02 căn nhà, còn các con là anh C và anh T mỗi người sử dụng một căn nhà.

[5.4] Căn cứ lời khai của Ngân hàng và của ông N bà H thì tại thời điểm thế chấp tài sản, ông N bà H cam kết đây là tài sản thuộc sở hữu riêng của ông N bà H, không có tranh chấp với ai. Quá trình giải quyết vụ án, ông N bà H có lời khai khi ông bà thế chấp tài sản trên thì các con đều biết và không có ý kiến. Tòa án đã gửi thông báo cho anh T và anh C yêu cầu trình bày quan điểm của mình về những tài sản trên đất, yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản của Ngân hàng nhưng anh C và anh T không có ý kiến và vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa. Như vậy, căn cứ lời khai của nguyên đơn, lời khai của bà H thì việc ông N bà H thế chấp toàn bộ tài sản trên đất anh T, anh C đều biết và không có ý kiến. Ngoài lời khai bà H, ông N và anh C, anh T không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp có 01 căn nhà của anh C xây dựng. Đối với căn nhà xây 01 tầng mái tôn do anh T xây vào tháng 9/2024, bên thế chấp là ông N bà H là chủ sử dụng đất không hỏi ý kiến Ngân hàng, không được sự đồng ý của Ngân hàng và theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp thì những tài sản phát sinh trên đất thế chấp sau thời điểm thế chấp cũng là tài sản thế chấp. Do vậy, Hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng và ông N bà H có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo hiện trạng của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện tại ông N bà H đang sử dụng diện tích đất 367,70m², trong đó có 349,20m² diện tích đất của thửa đất 24, diện tích đất còn lại 18,50m² thuộc hành lang đường thôn nên ông N, bà H, anh T, anh C phải có trách nhiệm tháo dỡ những tài sản xây trên hành lang đường thôn khi phát mại tài sản thế chấp. Hiện trạng diện tích đất 349,20m² của thửa đất 24 và diện tích đất 18,5m² thuộc hành lang đường thôn có sơ đồ kèm theo bản án này.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã xem xét thẩm định tài sản thế chấp hết số tiền là 5.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã chi trả. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng này cho nguyên đơn theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, ông N bà H là người cao tuổi và đều có lời khai đề nghị Tòa án miễn án phí nên miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho ông N bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 299, 463, 466, 470, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 6, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1, buộc: Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ theo Hợp đồng hạn mức số 2113-LAV-202200388/HĐTD ngày 25 tháng 8 năm 2021 tính đến ngày 07 tháng 3 năm 2025 là 2.091.474.520 đồng (trong đó nợ gốc là 1.660.000.000 đồng, lãi trong hạn là 304.572.054 đồng, lãi quá hạn là 126.902.466 đồng).

Kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025 ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ. 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.

2. Trường hợp ông N bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 42 thôn N, xã A, huyện A, 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 AQ 210308, sổ vào sổ cấp GCN CH00649 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/11/2009 cho ông N bà H, (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2021 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) tại Văn phòng C1 (số công chứng 14195/HĐTC/2021 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2021) theo diện tích thửa đất đo thực tế là 349,20m² (diện tích đất 349,20m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 6, 1 theo sơ đồ kèm theo bản án này). Ông Nguyễn Văn N bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất 18,50m² (diện tích đất 18,50m² được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 5, 6, 3 theo sơ đồ kèm theo bản án này) thuộc hành lang đường khi phát mại tài sản thế chấp.

Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nếu thiếu ông N bà H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nếu thừa sẽ trả lại cho ông N bà H.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H phải trả hoàn cho Ngân hàng N1 số tiền 5.000.000 đồng.

3. Về án phí: Miễn án phí kinh doanh thương mại cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H. Trả lại cho Ngân hàng N1 số tiền 36.695.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương theo Biên lai số 0008477 ngày 11 tháng 10 năm 2024.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện An Dương;
- VKSND T.P Hải Phòng;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận An Dương;
- Tòa án nhân dân T.P Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Liên