TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 25/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
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 5 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Bẩy và ông Trần Hữu Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Dương Thị Nhàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2025/QĐST-DS, ngày 11/9/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H2), địa chỉ số B B N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật ông Phạm Quốc T, tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Ngọc P, phó giám đốc phụ trách H2 phòng G, theo quyết định ủy quyền số 3385/2024/QĐ-TGĐ ngày 22/8/2024 của tổng giám đốc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H; người được ủy quyền lại anh Nguyễn Viết Đ và anh Phạm Hoàng M chuyên viên quan hệ khách hàng theo giấy ủy quyền số 262/2024/GUQ.H2 ngày 26/12/2024 của phó giám đốc phụ trách H2 phòng G, anh Đ và anh M có mặt.

* *Bị đơn*: Chị Vũ Thị T1 sinh năm 1989, nơi thường trú thôn G, xã N, thành phố Đ, (nay là thôn G, phường Đ), tỉnh Quảng Ninh và anh Trần Văn H sinh năm 1983, nơi thường trú số D ngõ I, khu H, phường M, thị xã K, tỉnh Hải DươngHaải Duươ (nay là số D ngõ I, tổ dân phố H, phường N, thành phố Hải Phòng), anh H và chị T1 vắng mặt.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N sinh năm 1958, nơi thường trú tổ dân phố H, phường N, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Anh Trần Văn H1 sinh năm 1987, thường trú tổ dân phố H, phường N, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Ông Trần Văn Q, thường trú tổ dân phố H, phường N, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

- UBND phường N, thành phố Hải Phòng, người đại diện theo pháp luật ông Lãnh Duy T2, chủ tịch UBND phường N, người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn T3, trưởng phòng kinh tế hạ tầng và đô thị theo giấy ủy quyền số 01/GUQ-UBND ngày 29/8/2025, ông T3 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

1.1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2), chi nhánh Q2, phòng G và anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022 với hạn mức cấp tín dụng 1.000.000.000đồng; mục đích xây nhà; lãi suất trong hạn theo khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với số nợ gốc quá hạn; lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm.

- Ngày 01/11/2022 anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 nhận số tiền 350,000,000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 với thời hạn vay 240 tháng, từ ngày 02/11/2022 đến ngày 04/1/2042; lãi suất vay trong hạn 11.2%/năm, theo phương thức:

Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được H2 giải ngân tiền vay.

Sau thời hạn nêu trên, Lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định quyết định của H2 và theo công thức sau:

Lãi suất vay trong hạn của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = lãi suất LS13 + 4.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được H2 quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất hoặc theo quy định/quyết định của H2 tại thời điểm điều chỉnh.

Trong đó: lãi suất LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm thông thường của khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn gửi 13 tháng trả lãi cuối kỳ loại 1 do H2 công bố hoặc niêm yết còn hiệu lực áp dụng tại thời điểm xác định lãi suất. Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh lãi suất, H2 không huy động tiền gửi kỳ hạn 13 tháng thì lãi suất LS13 được thay thế bằng lãi suất tiền gửi có kỳ hạn ngắn hơn với tính chất tương tự, liền kề với kỳ hạn 13 tháng nêu trên.

Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi định kỳ vào ngày 25 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 25/11/2022.

- Ngày 14/12/2022 anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 nhận số tiền 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 với thời hạn vay từ ngày từ ngày 15/12/2022 đến ngày 01/11/2042; lãi suất vay trong hạn 17%/năm, theo phương thức:

Lãi suất này được cố định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được H2 giải ngân tiền vay.

Sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần hoặc theo quy định/quyết định của H2 và theo công thức sau:

Lãi suất vay trong hạn của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = lãi suất LS13+ 4.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được H2 quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất hoặc theo quy định/quyết định của H2 tại thời điểm điều chỉnh.

Trong đó: lãi suất LS13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm thông thường của khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn gửi 13 tháng trả lại cuối kỳ loại 1 do H2 công bố hoặc niêm yết còn hiệu lực áp dụng tại thời điểm xác định lãi suất. Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh lãi suất, H2 không huy động tiền gửi kỳ hạn 13 tháng thì lãi suất LS13 được thay thế bằng lãi suất tiền gửi có kỳ hạn ngắn hơn với tính chất tương tự, liền kề với kỳ hạn 13 tháng nêu trên.

Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi định kỳ vào ngày 25 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 25/12/2022.

1.2/ Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên:

- Là quyền sử dụng 390m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 (viết tắt là giấy chứng nhận) số BN137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

- Là quyền sử dụng 388,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 CO539182 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh H và chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến khoản vay bị phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 25/9/2024, tính đến ngày 27/9/2025 anh H và chị T1 đã trả Ngân hàng một phần tiền nợ gốc là 89.181.600đồng và lãi là 230.305.389đồng, còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.043.401.613đồng; trong đó: nợ gốc 910.818.400đồng; nợ lãi trong hạn 121.372.331đồng; nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 11.210.882đồng.

1.3/ Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H và chị Vũ Thị T1 đã ký giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022; với hạn mức tín dụng 100.000.000đồng; lãi suất cho vay trong hạn được quy định theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022, với thời hạn 36 tháng; cụ thể lãi suất trong hạn đối với thẻ VSCRG LDVA ngày phát hành 09/11/2022 là 18%/năm tại thời điểm ký kết (theo quyết định số 3111/2022/QĐ-TGĐ ngày

24/11/2022 về việc điều chỉnh lãi suất của thẻ tín dụng H2), lãi suất trong hạn đối với thẻ MCCR MULTI ngày phát hành 19/6/2023 là 24%/năm tại thời điểm ký kết và điều chỉnh lãi suất 30%/năm (theo quyết định số văn thư 939/2023/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 12/4/2023 về việc ban hành lãi suất thẻ tín dụng H2); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả lãi 10%/năm và phí dịch vụ thẻ; cả hai thẻ tín dụng nói trên đều không có tài sản bảo đảm.

Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng chị Vũ Thị T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng để phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 26/8/2024, H2 đã nhiều lần làm việc với chị T1 yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, chị T1 không trả nợ, vi phạm các cam kết trả nợ theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 kể từ ngày 26/8/2024 ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 29/9/2025 chị T1 còn nợ ngân hàng số tiền 93.727.209đồng, trong đó: nợ gốc 55.118.404đồng; số tiền lãi trong hạn 2.038.626đồng; lãi chậm trả 203.863đồng; lãi quá hạn 26.909.862đồng; phí dịch vụ thẻ 9.456.454đồng

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh giải quyết:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 ngày 01/11/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 14/12/2022; đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 (bổ sung yêu cầu).

- Buộc anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022; các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01, ngày 01/11/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 14/12/2022 với tổng số tiền tính đến hết ngày 29/9/2025 là: 1.044.160.780đồng; trong đó: nợ gốc 910.818.400đồng; nợ lãi trong hạn 121.972.635đồng; nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 11.369.745đồng.

- Buộc anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022; các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01, ngày 01/11/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 14/12/2022 kể từ sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 390m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 BN 137788 do UBND

huyện K cấp ngày 23/01/2013 và quyền sử dụng 366,8m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 CO 539182 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018.

- Trường hợp số tiền thu hồi từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Đề nghị Tòa án buộc chị T1 phải trả tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 93.727.209 đồng, trong đó: nợ gốc 55.118.404đồng, nợ lãi trong hạn 2.038.626đồng, nợ lãi chậm trả 203.863đồng, nợ lãi quá hạn 26.909.862đồng và phí dịch vụ thẻ 9.456.454đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 cho đến khi trả hết nợ.

- Về án phí và chi phí tố tụng: nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu theo quy định của pháp luật.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án anh H vắng mặt không có lý do cũng như không có văn bản tài liệu gì gửi cho Tòa án, chị T1 có mặt và có bản tự khai trình bày:

Chị Vũ Thị T1 cùng anh H (trước đây có quan hệ vợ chồng nhưng đã ly hôn theo quyết định số 145/2023/QĐST-HNGĐ ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Triều) có ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022 với hạn mức cấp tín dụng 1.000.000.000đồng; với mục đích sử dụng vốn là xây nhà; lãi suất trong hạn theo khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với số nợ gốc quá hạn; lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm.

- Chị T1 và anh H đã nhận số tiền 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 ngày 01/11/2022 và số tiền 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02, ngày 14/12/2022 với thời hạn vay và lãi suất quy định cụ thể tại từng kế ước nhận nợ. Với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng 390m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 BN 137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013, có nguồn gốc do bố mẹ tặng cho, tài sản trên đất đã có từ trước khi tặng cho; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 và quyền sử dụng 388,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 CO 539182 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018 có nguồn gốc chị T1 và anh H nhận

chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân, các tài sản trên đất vẫn nguyên trạng từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 đều được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị T1 xác định đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, tính đến ngày 11/12/2024 chị T1 đã trả được số tiền nợ gốc lãi là 230.305.389đồng, còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 944.744.105đồng; trong đó: nợ gốc 910.818.400đồng; nợ lãi trong hạn 33.441.002đồng; nợ lãi quá hạn 484.703đồng. Đến nay chị T1 đồng ý trả nợ cho ngân hàng đối với các khoản nợ nêu trên và trường hợp chị T1 với anh H không thanh toán được toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng thì đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ngoài ra chị T1 còn nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 11/12/2024 số tiền nợ gốc 55.118.404đồng; nợ lãi trong hạn 33.990.524đồng; nợ lãi quá hạn 6.104.568đồng theo đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022, chị T1 đồng ý trả ngân hàng đối với khoản nợ trên.

3. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng:

3.1/ ông Trần Văn Q trình bày tại bản tự khai và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 20/8/2025 có nội dung: ông Q là hộ giáp ranh thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận số CO 539182 ngày 06/8/2018, trên đất có nhà xây kiên cố, phần móng và nhà xây dựng chồng lấn sang thửa đất số 296 tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền số 730922 ngày 18/3/1997 cấp cho ông Q với diện tích chồng lấn là 1,6m², được giới hạn bởi các điểm (5,6,B,A,5) theo sơ đồ, ông Q đồng ý nhập phần diện tích này vào thửa đất của anh H chị T1, ông Q xác định ranh giới giữa hai thửa đất là theo hiện trạng sử dụng từ trước đến nay được thể hiện bởi các điểm (5,6,B,8,9) theo sơ đồ.

3.2/ Anh Trần Văn H1 có bản tự khai trình bày:

Vợ chồng anh trai tôi là Trần Văn H và Vũ Thị T1 có đứng tên thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 BN 137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013, nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ cho anh chị vào năm 2013. Khi đó trên đất có các tài sản là một ngôi nhà hai tầng (tầng hai là do anh H1 bỏ tiền ra xây dựng, tu sửa năm 2010), một nhà cấp 4 diện tích khoảng 20m² và mái tôn phía trước nhà hai tầng, các tài sản này đều do bố mẹ anh H1 xây dựng nhưng không xây cho anh H chị T1 vì mẹ anh H1 còn đang sử dụng. Anh H1 cùng ở trên đất với mẹ nên vào năm 2017 đã bỏ tiền làm mới sân cổng, một số mái tôn và xây tường rào xung quanh. Nay ngân hàng có yêu cầu khởi kiện kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với anh H chị T1, anh H1 đề nghị Tòa án xem xét các tài sản cá nhân anh H1 tạo dựng để đảm bảo quyền lợi cho anh H1 và mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị N vẫn ở trên mảnh đất này, mong muốn của gia đình là được trả dần để giữ lại thửa đất.

3.3/ Bà Nguyễn Thị N có bản tự khai trình bày:

Bà Nguyễn Thị N là mẹ đẻ của anh Trần Văn H, năm 2013 vợ chồng bà tặng cho anh H và chị T1 thửa đất diện tích 390m² anh H chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013, các tài sản trên đất gồm nhà hai tầng (tầng hai do con trai là Trần Văn H1 xây dựng năm 2010), nhà cấp 4 khoảng 20m² là do vợ chồng bà N xây dựng năm 1991, hiện tại bà N và anh H1 vẫn đang ở trên thửa đất và sử dụng đến nay, vì còn sử dụng bà N chỉ cho đất chứ không cho nhà, năm 2017 anh H1 có làm lại sân, cổng, mái tôn, nay ngân hàng khởi kiện anh H chị T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng quan điểm của bà N đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để anh H chị T1 trả nợ dần.

4. Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ:

4.1/ Biên bản xác minh ngày 03/6/2025 với nội dung anh H có vợ là chị Vũ Thị T1 có đăng ký thường trú tại khu H phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Anh H và chị T1 thỉnh thoảng có mặt tại địa phương khi gia đình có việc tuy nhiên khoảng 2 năm gần đây không thấy anh H và chị T1 có mặt tại địa phương, theo gia đình cho biết anh H thỉnh thoảng có liên hệ với gia đình nhưng không cho biết địa chỉ đang ở đâu.

4.2/ Ngày 03/6/2025 và ngày 20/8/2025 Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm:

- Đối với quyền sử dụng 390m^2 đất (bao gồm 150m^2 đất ở, 154m^2 đất vườn thừa hợp pháp 86m^2 đất ao thừa hợp pháp) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 BN137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022, kết quả như sau:

+ Hiện trạng diện tích đang sử dụng là 402,8m^2, tăng 12,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thể hiện cụ thể trên sơ đồ kèm theo.

+ Tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 2 tầng diện tích 59,9m^2, trong đó phần diện tích xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2,7m^2; 01 nhà thờ lợp mái ngói diện tích 6,7m^2; 01 sân bê tông diện tích 213,1m^2; 01 mái tôn trước nhà 2 tầng diện tích 22,6m^2; 01 mái tôn phía trước nhà tạm diện tích 40,8m^2; 01 nhà lợp proximăng diện tích 21,9m^2 trong đó có phần diện tích xây ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 5,1m^2; 01 nhà bếp diện tích 14,1m^2 trong đó có 13,2m^2 xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 phần mái tạm lợp proximăng giáp nhà bếp có diện tích 2,8m^2 xây ngoài giấy chứng nhận.

- Đối với quyền sử dụng 388,2m^2 đất (bao gồm 203,2m^2 đất ở và 185m^2 đất cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01; địa chỉ tại khu H, phường N, 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 CO 539182 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022, kết quả như sau:

+ Diện tích hiện trạng sử dụng đất là 366,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,B,8,9,10,11,12,13,14,15,1), trong đó có 365,2m^2 đất được cấp quyền sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,A,B,8,9,10,11,12,13,14,15,1) và 1,6m^2 đất nằm ngoài diện tích được cấp quyền sử dụng đất, với tứ cận: cạnh B giáp với hộ ông Phùng Văn N1 và hộ chị Phạm Thị T4, cạnh Đ1 giáp với hộ ông Q và hộ ông V, cạnh Nam giáp đường ngõ, cạnh Tây giáp hộ ông T5 và hộ ông Đào Văn D.

+ Thửa đất có diện tích giảm 23m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp về phía Nam của thửa đất (ngõ đi).

+ Tài sản trên quyền sử dụng đất đã được cấp quyền sử dụng đất bao gồm: 01 ngôi nhà lợp mái proximang diện tích 18,1m^2 xây gạch ba banh; 01 chuồng chăn nuôi lợp mái proximang diện tích 7,8m^2 tường xây gạch ba banh đã đổ một phần, giáp đất hộ ông D; ông D xác định ranh giới giữa hai thửa đất cạnh dài 3,91m được giới hạn bởi điểm (1; 15) trên sơ đồ; 01 nhà lợp tôn diện tích 21,6m^2 xây gạch ba banh, tường đã nứt; 01 sân bê tông diện tích 198,5m^2 và 01 cây vú sữa;

+ 01 ngôi nhà 2 tầng diện tích 59,2m^2; ngôi nhà này có phần móng và hiên nhà xây dựng chồng lấn sang thửa đất của hộ ông Q 1,4m^2 và phần bậc thềm xây dựng chồng lấn sang thửa đất của hộ ông Q 0,2m^2. Ông Q xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng ổn định từ trước đến nay của hộ giáp ranh không có tranh chấp gì với nhau nên đồng ý nhập phần diện tích xây dựng chồng lấn 1,6m^2 được giới hạn trên sơ đồ bởi các điểm (5,6,B,A,5) vào đất của anh H chị T1 nên ranh giới theo hiện trạng sử dụng hai thửa đất được giới hạn bởi các điểm (5,6,B,8) trên sơ đồ.

4.3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND phường N có quan điểm:

- Đối với thửa đất theo GCN QSD đất số CH 02680 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018,

+ Diện tích theo GCN được cấp là 388,2m^2; diện tích đo đạc thực tế của Tòa án thực hiện có kết quả đo là 366,8m^2. So sánh diện tích hiện trạng đo đạc với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp giảm 23m^2 so với GCN đã cấp.

Nguyên nhân tăng giảm: giảm 23m^2 là do sai số trong quá trình đo đạc để cấp GCN QSD đất; ranh giới, mốc giới thửa đất không có tranh chấp.

+ Về tài sản: phần diện tích ngôi nhà 1,6m^2 có trồng sang phần đất của ông Phạm Văn Q1 theo GCN quyền sử dụng đất được UBND huyện K cấp tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên tại buổi đo đạc thẩm định tại chỗ và thỏa thuận giữ ông Q1 với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H thì ông Q1 đã công nhận diện tích 1,6m^2 thuộc sử dụng và quản lý của anh H và chị T1.

Vì vậy ông Q1 có trách nhiệm cấp đổi lại GCN QSD đất và giảm trừ 1,6m^2; và diện tích thửa đất của anh H và chị T1 thực hiện thủ tục biến động tăng diện tích 1,6m^2.

- Đối với thửa đất theo GCN QSD đất số CH 00960 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013.

Phần diện tích tăng 12,8m^2 (402,8-390), nguyên nhân là do: tăng 5,3m^2 (giới hạn các điểm 1,2,3,4,A,1) là do anh H và chị T1 đã xây dựng nhà lấn chiếm đất đường giao thông ngõ thuộc U; tăng 3,0m^2 (giới hạn tại các điểm A,5,6,B,A) là do anh H và chị T1 đã xây dựng nhà lấn chiếm đất đường giao thông ngõ thuộc U. Đối với 02 vị trí trên nguyên nhân: là do trong quá trình xây dựng công trình đã không kiểm tra ranh mốc giới thửa đất, không liên hệ UBND phường để được hướng dẫn, dẫn đến đã xây dựng vào phần đất giao thông. Về tài sản nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 59,9m^2 (trong đó: 2,7m^2 xây dựng trên đất giao thông), hướng giải quyết: chủ sử dụng đất tháo dỡ công trình đã xây dựng trả lại đất do UBND quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng. Tăng 4,5m^2 và kích thước các cạnh thay đổi là do đo đạc, ranh mốc thửa đất không thay đổi so với thời điểm cấp GCN, chủ sử dụng đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu kiện gì về đất đai với các hộ giáp ranh liền kề; nguyên nhân thửa đất của anh H và chị T1 được đo đạc cấp GCN từ thời điểm năm 1994, việc đo đạc, tính toán diện tích bằng phương pháp thủ công; hướng giải quyết sau khi có kết quả đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính, anh H, chị T1 thực hiện cấp đổi GCN QSD đất tại bộ phận Hành chính công theo quy định.

5. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm và đề nghị:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện quy định tại Điều 196, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh H1, bà N và UBND phường N đều thực hiện tốt quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, còn bị đơn chị T1 chấp hành chưa đầy đủ và anh H vắng mặt không có lý do.

- Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H về việc yêu cầu anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1 phải trả nợ do vi phạm thời hạn trả nợ tại hợp đồng cho vay đã ký. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, nội dung đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: vụ án theo đơn khởi kiện của ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H đối với bị đơn anh Trần Văn H cư trú tổ dân phố H, phường N, thành phố Hải Phòng, chị Vũ Thị T1 cư trú tại khu G, phường Đ, tỉnh Quảng Ninh; nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền vay nợ theo hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022; xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng

tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo được Tòa án nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh thụ lý, giải quyết là theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; còn đối với nội dung bổ sung yêu cầu chấm dứt hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022 và đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022, xét thấy yêu cầu bổ sung không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của Chi nhánh văn phòng Đ2: quá trình giải quyết, Tòa án đã có thông báo bổ sung người tham gia tố tụng đối với Chi nhánh văn phòng Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trên cơ sở xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện hai thửa đất anh H chị T1 thế chấp để vay tiền ngân hàng đều do UBND huyện K cấp nên xác định Chi nhánh văn phòng Đ2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: tại phiên tòa hôm nay anh H, chị T1 và ông Trần Văn Q vắng mặt lần thứ hai không có lý do; UBND phường Nhị Chiểu vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Phạm Quốc Thanh vắng M1, có mặt người đại diện theo ủy quyền lại anh Nguyễn Viết Đ và anh Phạm Hoàng M, theo giấy ủy quyền số 262/2024/GUQ.H2 ngày 26/12/2024, việc ủy quyền trên là hợp pháp nên tại phiên tòa hôm nay anh Đ, anh M tham gia phiên tòa là hoàn toàn phù hợp quy định, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự để xét xử vụ án trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét tính hợp pháp đối với hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ:

Nguyên đơn với anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022; ngày 01/11/2022 anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 nhận số tiền 350,000,000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 và ngày 14/12/2022 anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 nhận số tiền 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02.

Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 23 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và

các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[2.2] Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng:

Ngày ngày 01/11/2022 và ngày 14/12/2022, H2 thực hiện việc giải ngân, anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 đã nhận nợ tổng số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, anh H chị T1 đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 89.181.600đồng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng từ ngày 25/9/2024, ngân hàng đã chuyển một phần khoản nợ sang quá hạn kể từ ngày 25/9/2024.

Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, H2 đã thực hiện việc giải ngân cho anh H chị T1, hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Anh H chị T1 đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, H2 khởi kiện yêu cầu buộc anh H chị T1 phải trả nợ gốc là 910.818.400đồng là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả nợ lãi:

Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 13 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi, mức tính lãi, các quyết định về việc ban hành khung lãi suất huy động vốn dành cho khách hàng cá nhân: số văn thư 2392/2022/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 23/9/2022; số văn thư 1172/2023/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 25/4/2023; số 148/2024/QĐ-TGĐ ngày 22/01/2024; số văn thư 3121/2025/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 11/6/2022 cho thấy H2 đã áp dụng đúng các quy định về điều chỉnh lãi suất, thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền lãi tính đến ngày 29/9/2025 là 133.342.380đồng, bao gồm: nợ lãi trong hạn 121.972.635đồng; nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 11.369.745đồng.

Nguyên đơn yêu cầu anh H và chị T1 tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Về tài sản thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

- Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 và số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 giữa H2 với anh H và chị T1 là hoàn toàn tự nguyện, tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh H và chị T1, anh H và chị T1 thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để vay vốn ngân hàng, hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 117, 119, 298, 317, 318, 319, 323, 325 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, khoản 3

Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 22 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 nên hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H2 về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết, trong trường hợp anh H và chị T1 không thanh toán được khoản nợ. Phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả của khoản vay này cho H2.

[2.5] Đối với việc xây dựng tại thửa đất theo giấy chứng nhận số BN137788, ngày 23/01/2013; Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích xây dựng ngoài giấy chứng nhận đã được mô tả chi tiết tại tiểu mục 4.2 mục 4 phần nội dung vụ án của Bản án này, xét nội dung trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022 và báo cáo kết quả định giá bất động sản ngày 12/10/2022 thì giá trị tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay không bao gồm giá trị công trình xây dựng và ngân hàng không nhận thế chấp phần xây dựng ngoài giấy chứng nhận này. UBND phường N có quan điểm phần công trình xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần vào đường giao thông, một phần chồng sang thửa đất số 911, tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng của anh H và chị T1 (đây là thửa đất độc lập được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 911, tờ bản đồ số 01). Xét thấy phần xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là một phần tài sản bảo đảm để vay vốn và giá trị tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay không bao gồm giá trị công trình xây dựng trên đất. Do vậy chủ sử dụng đất phải tự tháo dỡ phần công trình xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN137788, ngày 23/01/2013. Còn đối với phần diện tích đất tăng 4,5m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất cho anh H, chị T1 và không thuộc phạm vi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết cũng như nguyên đơn không có ý kiến gì về phần diện tích tăng thêm mà chỉ đề nghị xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh H, chị T1 không trả hết nợ cho ngân hàng đối với quyền sử dụng đất đã nhận thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần diện tích đất tăng thêm này. Do vậy, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thanh toán cho khoản vay thì chỉ xử lý các tài sản nằm trong phạm vi diện tích 390m^2 đất theo giấy chứng nhận số BN137788 do UBND huyện K, ngày 23/01/2013 cấp cho anh H và chị T1.

[2.5] Đối với việc xây dựng tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận số CO 539182 ngày 06/8/2018; Hội đồng xét xử thấy rằng, ngôi nhà 2 tầng diện tích 59,2m^2 xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ phần nào và đang là tài sản bảo đảm cho khoản vay theo nội dung trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022; ngôi nhà này có phần móng và hiên nhà xây dựng chồng lấn sang thửa đất của ông Q 1,6m^2. Ông Q xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng ổn định từ trước đến nay của hộ giáp ranh không có tranh chấp gì với nhau nên đồng ý nhập phần diện tích xây dựng chồng lấn 1,6m^2 được giới hạn trên sơ đồ bởi các điểm (5,6,B,A,5) vào đất của anh H chị T1. UBND phường N có quan điểm ông Q có

trách nhiệm cấp đổi lại GCN QSD đất và giảm trừ 1,6m^2; và diện tích thửa đất của anh H và chị T1 thực hiện thủ tục biến động tăng diện tích 1,6m^2. Do vậy, phần diện tích đất 1,6m^2 này cũng được xác định thuộc tài sản thế chấp; còn đối với diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc hiện trạng giảm 23m^2 là do sai số trong quá trình đo đạc để cấp GCN QSD đất, ranh giới, mốc giới thửa đất không có tranh chấp. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì xử lý cả 1,6m^2 đất này cùng các tài sản khác theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694.01/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022.

[2.6] Trường hợp số tiền thu hồi từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì anh H và chị T1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay được các bên thỏa thuận khi giao kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 323, 325 của Bộ luật Dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Về nội dung anh Trần Văn H1 khai tại bản tự khai là vào năm 2017 anh H1 đã bỏ tiền làm mới sân cổng, một số mái tôn và xây tường rào xung quanh, nay ngân hàng khởi kiện anh H chị T1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm nếu không trả được nợ, anh H1 đề nghị Tòa án xem xét các tài sản cá nhân anh H1 tạo dựng để đảm bảo quyền lợi cho anh H1 và mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị N vẫn ở trên mảnh đất này. Về nội dung này thì từ thời điểm năm 2022 giao kết hợp đồng thế chấp cho đến trước thời điểm ngân hàng khởi kiện anh H1 và bà N biết việc anh H và chị T1 sử dụng diện tích đất này để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng nhưng hoàn toàn không có ý kiến gì với các cơ quan có thẩm quyền và cũng không hề có văn bản phản ánh với nguyên đơn về nội dung này. Tại phiên tòa anh H1 khai từ tháng 5 và tháng 6 năm 2024 anh H1 mang tiền sang ngân hàng ở M nộp để trả nợ cho anh H và chị T1 càng chứng minh anh H1 biết việc anh H chị T1 thế chấp nhà đất để vay tiền ngân hàng nhưng cũng không có ý kiến gì, anh H1 và bà N cũng không có các tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của mình về việc tôn tạo các công trình trên đất theo quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án; mặt khác tại cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ ngày 20/10/2022 anh H, chị T1 xác định toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã hoặc chưa được công nhận quyền sở hữu kể cả các vật phụ gắn liền với phần công trình xây dựng, các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản gắn liền với đất và bên thế chấp cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ngân hàng và khi xử lý tài sản thế chấp thì xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, và trong quá trình giải quyết vụ án anh H1 cũng không có yêu cầu độc lập, do vậy nội dung anh H1 trình bày hội đồng xét xử không giải quyết trong vụ án này. Trường hợp anh H1 có các tài liệu chứng cứ chứng minh công sức tu bổ, tôn tạo các tài sản trên thửa đất là S, cổng, tường rào, mái tôn, thì các bên có quyền thỏa thuận với nhau tại giai đoạn thi hành án, nếu không thỏa thuận được thì anh H1 có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự riêng để bảo vệ quyền lợi cho mình.

[2.8] Đối với giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/11/2022:

- Về quan hệ pháp luật: ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H ký hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đối với chị Vũ Thị T1 mục đích cho vay để tiêu dùng cá nhân và cấp thẻ tín dụng cho chị T1, lãi suất trong hạn đối với thẻ VSCR GLDVA ngày phát hành 09/11/2022 là 18%/năm tại thời điểm ký kết (theo quyết định số 3111/2022/QĐ-TGĐ ngày 24/11/2022 về việc điều chỉnh lãi suất của thẻ tín dụng H2), lãi suất trong hạn đối với thẻ MCCR MULTI ngày phát hành 19/6/2023 là 24%/năm tại thời điểm ký kết và điều chỉnh lãi suất 30%/năm (theo quyết định số văn thư 939/2023/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 12/4/2023 về việc ban hành lãi suất thẻ tín dụng H2); lãi suất chậm trả là 10% đối với lãi trong hạn; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với số tiền gốc quá hạn. Quá trình sử dụng thẻ tín dụng chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng đã làm đơn khởi kiện. Căn cứ điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng và chị T1 là bị đơn trong vụ án có địa chỉ tại khu G, phường Đ, tỉnh Quảng Ninh nên căn cứ các Điều 35,39 Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh.

- Xét tính hợp pháp đối với giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/11/2022 thấy rằng người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 23 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; về nội dung của hợp đồng các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

- Trên cơ sở những lời trình bày và thừa nhận của đương sự, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Về số tiền nợ gốc của thẻ tín dụng đã được các đương sự thừa nhận. Vì vậy đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ căn cứ xác định chị Vũ Thị T1 còn nợ H2 số tiền nợ gốc 55.118.404đồng.

Về tiền lãi và phí dịch vụ thẻ: giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 18/10/2022; đối với thẻ VSCR GLDVA số tiền nợ gốc 33.667.024đồng; đối với thẻ MCCR MULTI số tiền nợ gốc 21.451.380đồng và tính thời điểm quá hạn đối với cả hai thẻ trên là ngày 26/8/2024. Với quy định của H2 trong thời hạn 44 ngày kể từ ngày chị T1 giao dịch mà chị T1 trả số tiền đã giao dịch thì không phải chịu lãi, còn trường hợp đến ngày thứ 45 kể từ ngày giao dịch mà chị T1 không trả gốc sẽ phải chịu lãi trong hạn tương ứng với 45 ngày và sau ngày thứ 45 chị T1 phải chịu lãi chậm trả và lãi quá hạn, cách tính như vậy là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Về phí dịch vụ thẻ theo

quyết định số 2135/2023/QĐ-TGĐ ngày 01/8/2023 về việc ban hành biểu phí dịch vụ thẻ cho khách hàng cá nhân và quyết định số văn thư 1969/2025/QĐ-TGĐ ngày hiệu lực 01/5/2025 về việc ban hành biểu phí dịch vụ thẻ cho khách hàng cá nhân là phù hợp với quy định của pháp luật, quá trình giao kết hợp đồng các bên tự thỏa thuận về lãi suất cũng như quá trình giải quyết tại Tòa chị T1 không có ý kiến gì đối với mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận. Do đó, tính đến ngày 29/9/2025 chị Vũ Thị T1 phải trả H2 số tiền lãi trong hạn 2.038.626đồng; lãi chậm trả 203.863đồng; lãi quá hạn 26.909.862đồng; phí dịch vụ thẻ 9.456.454đồng. Kể từ ngày 30/9/2025 chị T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền phải thi hành án theo lãi suất thỏa thuận tại giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

[3] Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ. Trả lại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp; anh H và chị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ 12.000.000[đ] (mười hai triệu đồng) mà ngân hàng đã nộp tạm ứng.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 275, khoản 7 Điều 323 các Điều 280, 282, 288, 292, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 323, 325, 351, 357, 463, 466, 468 và khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 22 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;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H đối với anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1.

1.1. Chấm dứt hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 ngày 01/11/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 14/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1; chấm dứt giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với chị Vũ Thị T1.

1.2. Anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 29/9/2025: 1.044.160.780^{đ} (một tỷ không trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn bảy trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc 910.818.400^{đ} (chín trăm mười triệu tám trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng); nợ lãi trong hạn 121.972.635^{đ} (một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi lăm đồng); nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 11.369.745^{đ} (mười một triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

1.3. Kể từ ngày 30/9/2025, cho đến khi thi hành án xong các khoản nợ trên, anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN01 ngày 01/11/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 22694/22MB/HĐTD/KUNN02 ngày 14/12/2022, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh H và chị T1 không trả hết các khoản tiền gốc, lãi nêu trên và lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm, thì Ngân hàng TMCP Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất diện tích 390m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN137788 do UBND huyện K cấp ngày 23/01/2013 mang tên anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1, tại địa chỉ khu H, phường N, thành phố Hải Phòng.

Bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H1 phải bàn giao quyền sử dụng diện tích 390m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 928,317, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN137788 ngày 23/01/2013 mang tên anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 22694/22MB/HĐBĐ ngày 20/10/2022, để ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất diện tích 366,8m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 01, địa chỉ khu H, phường N, 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 CO 539182 do UBND huyện K cấp ngày 06/8/2018 mang tên anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

1.5. Trường hợp số tiền xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì anh Trần Văn H, chị Vũ Thị T1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết toàn bộ tiền gốc, lãi và lãi phát sinh sau xét xử sơ thẩm.

1.6. Chị Vũ Thị T1 phải trả Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền còn nợ tính đến ngày 29/9/2025 theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022 là 93.727.209 (chín mươi ba triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm linh chín) đồng, trong đó: nợ gốc 55.118.404 (năm mươi lăm triệu một trăm mười tám nghìn bốn trăm lẻ bốn) đồng, nợ lãi trong hạn 2.038.626[đ] (hai triệu ba mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng), nợ lãi chậm trả 203.863[đ] (hai trăm lẻ ba nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn 26.909.862[đ] (hai mươi sáu triệu chín trăm lẻ chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng) và phí dịch vụ thẻ 9.456.454 (chín triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày 30/9/2025, cho đến khi thi hành án xong khoản nợ trên, chị Vũ Thị T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận tại đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1/ Anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1 có nghĩa vụ liên đới nộp 43.324.823[đ] (bốn mươi ba triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng số 22694/22MB/HĐTD ngày 20/10/2022.

2.2/ Chị Vũ Thị T1 có nghĩa vụ nộp 4.686.360[đ] (bốn triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm-dịch vụ số 01.HD-MB.01/SPCN.PTD ngày 08/10/2022.

Trả lại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.599.000[đ] (hai mươi mốt triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003927 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Triều.

3. Về chi phí tố tụng: anh Trần Văn H và chị Vũ Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ 12.000.000[đ] (mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với số tiền 12.000.000[đ]) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 29/9/2025; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q1 và UBND phường N

vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Mạnh Cường