TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2- HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2026/DS-ST
Ngày 06-5-2026
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị An

2. Bà Phạm Thị Vĩnh

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Hải Hoa - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2- Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2- Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Đặng Gia Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2026/TB-TA ngày 17 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H, số D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần V, sinh năm 1982, căn cước công dân số 031082001383– Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường (theo giấy ủy quyền số 1752/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 15/9/2025); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Kim Â, sinh năm 1971, căn cước công dân số 031171001673; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B (gọi tắt là ngân hàng) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng và bà Ngô Thị Kim Â đã ký Hợp đồng tín dụng có nội dung sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772100008200 ngày 04/5/2021 với các nội dung: Ngân hàng cho bà Â vay số tiền là 700.000.000đồng, mục đích vay: Vay sửa chữa nhà; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ; lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ là 10,5%/1 năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, được điều chỉnh 03 tháng 01 lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn trả lãi và gốc vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/01 lần. Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho bà Â số tiền vay trên theo giấy nhận nợ số 07700008200001 ngày 04/5/2021.

Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772200006300 ngày 12/4/2022 với các nội dung: Ngân hàng cho bà Â vay số tiền là 350.000.000đồng, mục đích vay: Vay tiêu dùng mau sắm trang thiết bị gia đình; thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ là 12%/1 năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, được điều chỉnh 03 tháng 01 lần. Thời hạn trả lãi và gốc vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngân hàng đã giải ngân cho bà Â số tiền vay trên theo giấy nhận nợ số 0772200006300001 ngày 12/4/2022.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 221-B-II, diện tích đất 236,25m2 tại tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A (nay là xã A), thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 940040, do UBND huyện A cấp ngày 22/11/2017, vào sổ cấp GCN số: CH0777/AL mang tên bà Ngô Thị Kim Â theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 ngày 04/5/2021 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Â không trả nợ đầy đủ cho ngân hàng, ngân hàng đã nhiều lần liên hệ và đôn đốc nhưng bà Â không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bà Â đã thanh toán được cho Ngân hàng tổng số tiền của hai hợp đồng là 770.893.507đồng, trong đó số tiền gốc đã trả 431.667.264đồng, số tiền lãi đã trả 339.226.243 đồng, từ ngày 26/11/2024 bà Â vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà Â phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến hết ngày 06/5/2026 là 738.011.287đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0772100008200 ngày 04/5/2021 nợ gốc là 449.166.681đồng và nợ lãi trong hạn 68.058.189đồng, lãi quá hạn 4.732.425đồng, lãi chậm trả lãi 12.363.459đồng; Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0772200006300 ngày 12/4/2022, nợ gốc là 169.166.055đồng và nợ lãi trong hạn 20.522.896đồng, lãi quá hạn 1.570.586đồng, lãi chậm trả lãi 12.430.996đồng. Bà Â còn phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 07/5/2026 theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Ngô Thị Kim Â hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng

Trường hợp bà Â vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số

221-B-II tại tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A (nay là xã A), thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 940040, do UBND huyện A cấp ngày 22/11/2017, vào sổ cấp GCN số: CH0777 đứng tên chủ sử dụng là bà Ngô Thị Kim Â để thu hồi nợ cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 ngày 04/5/2021 được công chứng tại văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Ngô Thị Kim Â vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho ngân hàng. Số tiền còn thừa sau khi thanh toán khoản nợ ngân hàng sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà Ngô Thị Kim Â.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng bị đơn bà Ngô Thị Kim Â trình bày:

Bà Ngô Thị Kim Â xác nhận về thời gian ký các hợp đồng, nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số tiền gốc và lãi đã trả và số tiền gốc và lãi còn nợ ngân hàng đã trình bày là chính xác. Việc bà ký các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên ký thêm các phụ lục hợp đồng như ngân hàng đã kê khai. Sau khi vay bà đã trả cho ngân hàng được một số khoản tiền gốc và lãi và vi phạm nghĩa vụ trả nợ như ngân hàng đã trình bày. Việc ngân hàng yêu cầu bà trả số tiền nợ gốc và lãi của hai hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 06/5/2026 là 738.011.287đồng.

Bà đồng ý thanh toán cho ngân hàng T1 số tiền gốc và 01 phần tiền lãi trong thời gian 05 năm do hiện tại bà đang bị bệnh hiểm nghèo không có điều kiện để hoàn trả hết nợ cho ngân hàng.

Về yêu cầu phát mại tài sản của ngân hàng: Để đảm bảo cho khoản vay bà đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 221-B-II, diện tích đất 236,25m^2 tại tổ dân phố X, thị trấn T, huyện A (nay là xã A), thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 940040, do UBND huyện A cấp ngày 22/11/2017, vào sổ cấp GCN số: CH0777 đứng tên chủ sử dụng là bà Ngô Thị Kim Â theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 ngày 04/5/2021 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Theo kết quả thẩm định của Tòa án hiện trạng tài sản thế chấp bà đang quản lý sử dụng có diện tích 300,1m2, tăng hơn so với diện tích đất bà được Nhà nước cấp. Diện tích đất này là do trong quá trình sử dụng bà có lấn một phần đất ao tập thể. Trường hợp bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ bà đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của ngân hàng bà sẽ có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản thể chấp cho ngân hàng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án để ngân hàng P thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký.

Đối với tài sản thế chấp kể từ khi thế chấp đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì vào tài sản thế chấp, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Ngoài ngân hàng bà không thực hiện thủ tục pháp lý nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền tài sản nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2- Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 6, khoản 2 Điều 26 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, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ngô Thị Kim Â phải thanh toán cho ngân hàng TMCP B số tiền nợ gốc 738.011.287đồng và số tiền lãi theo Hợp đồng cho vay hai bên đã ký tính đến hết ngày 06/5/2026. Bà Ngô Thị Kim Â còn phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi của số tiền còn nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp bà Ngô Thị Kim Â không thực hiện việc thanh toán khoản vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu trị giá tài sản bảo đảm sau khi phát mại lớn hơn số tiền phải trả thì số tiền dư sẽ được trả lại cho bên thế chấp tài sản nếu thiếu bà Ngô Thị Kim Â phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản vay.

Về án phí: Bà Ngô Thị Kim Â phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp ", ngân hàng khởi kiện bà Ngô Thị Kim Â có nơi cư trú tại thôn X, xã A, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2- Hải Phòng.

- Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772100008200 ngày 04/5/2021, giấy nhận nợ số 07700008200001 ngày 04/5/2021; Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772200006300 ngày 12/4/2022, giấy nhận nợ số 0772200006300001 ngày 12/4/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 ngày 04/5/2021 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do hai bên thống nhất thoả thuận, ký kết bởi những

người có đủ thẩm quyền, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân cho bà Â vay số tiền theo đúng hợp đồng hai bên đã ký. Bà Â xác nhận đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ hai bên đã ký. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên ngân hàng khởi kiện bà Â yêu cầu thanh toán khoản nợ là có căn cứ.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc và lãi:

[4] Về khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp xác định số tiền nợ gốc ngân hàng đã giải ngân cho bà Â của cả hai Hợp đồng là 1.050.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Â mới thanh toán được cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 431.667.264đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc bà Â còn phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng là 618.332.736đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772100008200 ngày 04/5/2021 là 449.166.681đồng; Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772200006300 ngày 12/4/2022 là 169.166.055đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc buộc bà Â phải trả khoản tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về khoản tiền lãi: Tại Điều 4, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772100008200 ngày 04/5/2021 cho vay và giấy nhận nợ, các bên đã thỏa thuận lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ; lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ là 10,5%/1 năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, được điều chinh 03 tháng 01 lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm (365 ngày), thời hạn trả lãi và gốc vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/01 lần. Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0772200006300 ngày 12/4/2022, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo giấy nhận nợ là 12%/1 năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, được điều chinh 03 tháng 01 lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm (365 ngày). Thời hạn trả lãi và gốc vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/01 lần. Căn cứ vào thỏa thuận trên bà Â phải trả số tiền gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi được tính quy định trong Hợp đồng, Giấy nhận nợ hai bên đã ký cụ thể được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Â mới thanh toán được cho ngân hàng 339.226.243đồng tiền lãi của hai hợp đồng vay. Từ ngày 26/11/2024, bà Â vi phạm thời hạn trả nợ của hợp đồng cho vay, do đó ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay chưa thanh toán. Do bà Â vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh các khoản nợ lãi nên yêu cầu của ngân hàng về việc yêu cầu bà Â phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi là có căn cứ. Quan điểm của bà Â chỉ đồng ý trả toàn bộ khoản tiền nợ gốc và 01 phần trả nợ lãi, do ngân hàng không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đề nghị này của bị đơn.

[6] Tính đến hết ngày 06/5/2026, bà Ngô Thị Kim Â còn nợ ngân hàng tổng số tiền của hai Hợp đồng tín dụng là 738.011.287đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng số 0772100008200 ngày 04/5/2021, số tiền nợ gốc là 449.166.681đồng và nợ lãi trong hạn 68.058.189đồng, lãi quá hạn 4.732.425đồng, lãi chậm trả lãi 12.363.459đồng; Hợp đồng tín dụng số 0772200006300 ngày 12/4/2022, số tiền nợ gốc là 169.166.055đồng và nợ lãi trong hạn 20.522.896đồng, lãi quá hạn 1.570.586đồng, lãi chậm trả lãi 12.430.996đồng.

Do bà Â vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng hai bên đã ký nên buộc bà Â phải có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng toàn bộ khoản tiền gốc, lãi nêu trên. Bà Â còn phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 07/5/2026 trên số tiền nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên cho đến khi bà Ngô Thị Kim Â hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng.

[7] Kể từ ngày 07/5/2026 cho đến khi thi hành xong, bà Ngô Thị Kim Â còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 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.

- Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[8] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng cứ do Tòa án thu thập, lời khai của đương sự có đủ cơ sở xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay của bà Â tại ngân hàng, ngày 04/5/2021 bà Â và ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 tại công chứng tại Văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD theo nội dung hợp đồng thế chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 236,25m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 221-B-II, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Tổ dân phố X, Thị trấn T, huyện A (nay là Thôn X, xã A), thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK940040, số vào sổ cấp GCN: CH 00077/AL do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 22/11/2017 cho bà Ngô Thị Kim Â. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

[9] Xét thấy: Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 hai bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp..theo các thỏa thuận về việc cho vay, ..các hợp đồng được ký kết trong khoảng thời gian từ ngày 09/5/2021 đến ngày 31/12/2099 (bao gồm mọi nghĩa vụ thanh toán, trả nợ của các Hợp đồng tín dụng được phát sinh trong và sau khoản thời gian này). Hợp đồng thế chấp tài sản được hai bên đã ký được thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[10] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân khu vực 2-Hải Phòng ngày 05/02/2026 bà Ngô Thị Kim Â đang quản lý sử dụng diện tích đất 300,1m^2 đều xây tường bao quanh đất, diện tích đất tăng thêm so với diện tích đất bà Â được Nhà nước giao là 63,85m2 (có sơ đồ kèm theo). Trên thửa đất có nhà và các tài sản khác, tường bao. Theo bà Â, ngân hàng xác định hiện trạng tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì so với thời điểm thế chấp. Diện tích đất tăng thêm là đất giáp ao tập thể có tường bao. Theo cung cấp của Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị xã A diện tích đất bà Â đang sử dụng không có tranh chấp về diện tích đất, cũng như mốc giới đất các hộ đang sử dụng, không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, tặng cho ai.

[11] Căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, do bà Â vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho vay và giấy nhận nhận nợ đã ký với ngân hàng nên yêu cầu về việc đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng diện tích đất 236,25m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 221-B-II, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Tổ dân phố X, Thị trấn T, huyện A (nay là Thôn X, xã A), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK940040, số vào sổ cấp GCN: CH 00077/AL do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 22/11/2017 cho bà Ngô Thị Kim Â để thu hồi nợ trong trường hợp bà Â không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên của ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

Đối với diện tích đất bà Â đang sử dụng ngoài diện tích đất được Nhà nước cấp không nằm trong diện tích đất bà Â thế chấp cho Ngân hàng khi nào cơ quan Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[12] Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Ngô Thị Kim Â nếu thiếu bà Ngô Thị Kim Â phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng

[13] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[14] Về án phí: Bà Ngô Thị Kim Â phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Toà án chấp nhận. Trả lại cho ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[15] Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai; khoản 14 Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với bà Ngô Thị Kim Â.

1.1 Buộc bà Ngô Thị Kim Â phải có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng TMCP B, tính đến hết ngày 06/5/2026, tổng số tiền của hai Hợp đồng tín dụng là 738.011.287đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng số 0772100008200 ngày 04/5/2021 số tiền nợ gốc là 449.166.681đồng và nợ lãi trong hạn 68.058.189đồng, lãi quá hạn 4.732.425đồng, lãi chậm trả lãi 12.363.459đồng; Hợp đồng tín dụng số 0772200006300 ngày 12/4/2022, số tiền nợ gốc là 169.166.055đồng và nợ lãi trong hạn 20.522.896đồng, lãi quá hạn 1.570.586đồng, lãi chậm trả lãi 12.430.996 đồng.

Kể từ ngày 07/5/2026 cho đến khi thi hành xong, bà Ngô Thị Kim Â phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 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.

1.2 Trường hợp bà Ngô Thị Kim Â không trả được nợ cho ngân hàng TMCP B thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0772100008300 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 7523/HDTC/2021 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD đã ký giữa bà Ngô Thị Kim Â và Ngân hàng TMCP B là: Quyền sử dụng diện tích đất 236,25m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 221-B-II, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Tổ dân phố X, Thị trấn T, huyện A (nay là Thôn X, xã A), thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK940040, số vào sổ cấp GCN: CH 00077/AL do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 22/11/2017 cho bà Ngô Thị Kim Â để thu hồi nợ (có sơ đồ kèm theo).

Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Ngô Thị Kim Â nếu thiếu bà Â phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng TMCP B.

Đối với diện tích đất bà Â đang sử dụng ngoài diện tích đất được Nhà nước cấp không nằm trong diện tích đất bà Â thế chấp cho Ngân hàng khi nào cơ quan Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Về án phí: Bà Ngô Thị Kim Â phải nộp 33.520.451 đồng án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Trả lại cho ngân hàng TMCP B số tiền 15.570.756

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng theo biên lai số 0007694 ngày 08 tháng 12 năm 2025.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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**:*
- TAND TP. Hải Phòng;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND khu vực 2-Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu Hương