

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - HẢI PHÒNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 09-01-2026
V/v “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Duy Viên;

Ông Vũ Đức Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Liên, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nguyễn, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 11 năm 2025 (Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2025/QĐST-KDTM, ngày 21/11/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 10/12/2025), giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số 2 L, phường G, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Bùi Thị Thanh H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh T - Đông H uỷ quyền lại cho ông Bùi Đăng D, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh T - Đông H và ông Nguyễn Hữu C, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh T - Đông H (Quyết định uỷ quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC, ngày 01/12/2022; Quyết định uỷ quyền lại số 872, 873, 874/QĐ-NHNo-PNHNo.TLHP-TH, ngày 01/09/2024; Quyết định uỷ quyền số 296/QĐ-NHNo-PNHNo.TLHP-TH, ngày 12/4/2024); vắng mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 19xx; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã T, thành phố Hải Phòng. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 1, Công an thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ngày 10/12/2021, bà Nguyễn Thị Thanh V ký kết Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 với Agribank, số tiền vay: 3.500.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền sửa chữa nhà cửa, trang trí sân vườn và mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; thời hạn vay: 10 năm; phương thức cho vay: Từng lần, lãi suất tại thời điểm vay: 11%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay.

- Ngày 22/12/2022, bà Nguyễn Thị Thanh V ký kết Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 với Agribank, số tiền vay: 8.000.000.000 đồng, mục đích: Kinh doanh đồ gỗ các loại; thời hạn vay: 01 năm; phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; lãi suất cho vay: 9%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay trên, bà V đã ký Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022, thế chấp cho Ngân hàng Acác tài sản sau:

- Quyền sử dụng 103m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tiên Lãng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GNC) số CE 809273; vào sổ cấp GCN số CH 05779 ngày 05/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Thành Đô và vợ là bà Nhữ Thị Mận. Ngày 24/12/2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V (Gọi là Thửa số 99).

- Quyền sử dụng 1.845m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CĐ 754039; vào sổ cấp GCN số CH 05706 ngày 25/10/2016 cấp cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thế Anh và bà Phạm Thị Chiên. Ngày 24/12/2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V (Gọi là Thửa số 02).

- Quyền sử dụng 230m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CY 586355; vào sổ cấp GCN số CS 07113 ngày 08/02/2021 cấp cho chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thanh V (Gọi là Thửa số 01).

- Quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CĐ 754172; vào sổ cấp GCN số CH 05689 ngày 11/10/2016 cấp cho chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thanh V (Gọi là Thửa số 01A).

- Quyền sử dụng đất diện tích 430m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CN 168791; vào sổ cấp GCN số CH 06183 ngày 18/5/2018 cấp cho

chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thế Anh và bà Phạm Thị Chiên. Ngày 29/10/2020, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V (Gọi là Thừa số 35).

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng Adia giải ngân cho bà V 11.500.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Thị Thanh V đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Tính đến ngày 09/01/2026, bà V còn nợ Ngân hàng Asố tiền 14.251.837.841 đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.671.377.397 đồng, lãi quá hạn: 1.517.960.445 đồng, cụ thể:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021: Số tiền là 3.875.750.171 đồng; gồm gốc: 3.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 722.730.822 đồng, lãi quá hạn: 90.519.349 đồng.

- Theo Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022, gồm: Số giải ngân 2106LDS202202572 là 4.670.161.643 đồng; gồm gốc: 3.600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 425.046.575 đồng, lãi quá hạn: 645.115.686 đồng. Số giải ngân 2106LDS202202599 là 5.705.926.027 đồng; gồm gốc: 4.400.000.000 đồng, lãi trong hạn: 523.600.00 đồng, lãi quá hạn: 782.326.027 đồng.

Nay, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Ayêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh V phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Asố tiền tính đến ngày 09/01/2026 là 14.251.837.841 đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.671.377.397 đồng, lãi quá hạn: 1.517.960.445 đồng, lãi quá hạn: 1.516.989.555 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 10/01/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Atheo lãi suất tại các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng Adia ký kết, thỏa thuận với bà V. Trường hợp, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Adề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung HĐTC số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022 để thu hồi nợ cho Agribank.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hải Phòng, đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả này để giải quyết vụ án.

- Bị đơn (bà Nguyễn Thị Thanh V) trình bày: Bà V xác nhận nội dung khởi kiện, lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là hoàn toàn đúng. Do cần tiền sửa nhà tại Thôn 8, xã Tiên Lãng và cần vốn kinh doanh nên bà V đã vay tiền tại Ngân hàng Atheo Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917, ngày 10/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268, ngày 22/12/2022 ký kết giữa bà và Agribank. Để đảm bảo các khoản vay của mình, bà V đã thế chấp quyền sử dụng các thửa đất: Thửa số 01, Thửa số 01 A, Thửa số 02, Thửa số 35, Thửa số 99 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, theo Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022 được ký kết giữa bà V và Agribank. Các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên Thửa số 01, Thửa số

01 A, Thửa số 02, Thửa số 35, Thửa số 99 đều được bà V xây dựng trước thời điểm thế chấp, không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề. Toàn bộ tài sản thế chấp này là tài sản riêng, hợp pháp của bà V. So với thời điểm thế chấp các tài sản này vẫn giữ nguyên trạng. Về việc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng Atheo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà bà V đã ký kết với Ngân hàng Alà do làm ăn thua lỗ, dẫn đến các khoản vay này đều chuyển nợ quá hạn, vi phạm hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết với nhau. Nay, Ngân hàng Akhởi kiện đòi nợ, bà V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Agribank. Bà V đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân khu vực 7 – Hải Phòng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Các thửa đất: Thửa số 01, Thửa số 01A, Thửa số 02; Thửa số 99, Thửa số 35 và tài sản gắn liền với các thửa đất này đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh V, các thửa đất này đều không tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề, đều giữ nguyên hiện trạng so với thời điểm thế chấp.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết; xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo yêu cầu của nguyên đơn cũng như các hoạt động tố tụng khác. Phiên tòa đã được thực hiện theo đúng các quy định tại Chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 (nay là khoản 7 Điều 4; Điều 99, Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024); khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; các điều 116, 117, 119, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 401, 429, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 (nay là các điều 27, 37, 131 Luật Đất đai năm 2024); khoản 5 Điều 3, khoản 3 Điều 4, Điều 8, Điều 10, Điều 61 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; căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án; khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Agribank, buộc bà Nguyễn Thị Thanh V phải trả cho Ngân hàng Asố nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (09/01/2026) là 14.251.837.841 đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.671.377.397 đồng, lãi quá hạn: 1.517.960.445 đồng, lãi quá hạn: 1.516.989.555 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 10/01/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Atheo lãi suất tại các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng Ađã ký kết, thỏa thuận với bà V. Trường hợp, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Ađề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022 để thu hồi nợ cho Agribank. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của bà V không đủ trả hết khoản nợ nêu trên thì bà V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Atheo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp số tiền phát mãi dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà V nếu số tiền còn thừa, bà V có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Về án phí: Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động tín dụng giữa Ngân hàng N, Chi nhánh Đông Hải Phòng với bà Nguyễn Thị Thanh V. Ngân hàng Acho bà V vay tiền với mục đích để sửa chữa nhà và kinh doanh nên được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” trong vụ án dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh V, có nơi cư trú tại: Thôn Cự Đồi, xã Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng.

[2] Nguyên đơn do ông Bùi Đăng Duy đại diện theo uỷ quyền và bị đơn (bà Nguyễn Thị Thanh V) đều vắng mặt, nhưng đều có quan điểm xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

- Về nội dung vụ án:

[3] Về hợp đồng tín dụng, vi phạm hợp đồng tín dụng và số tiền phải trả:

[3.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Có đủ cơ sở xác

định: Ngày 10/12/2021, bà Nguyễn Thị Thanh V đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 với Agribank, để vay số tiền: 3.500.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền sửa chữa nhà cửa, trang trí sân vườn và mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; thời hạn vay: 10 năm; phương thức cho vay: Từng lần, lãi suất tại thời điểm vay: 11%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay. Ngày 22/12/2022, bà Nguyễn Thị Thanh V đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 với Agribank, số tiền vay: 8.000.000.000 đồng, mục đích: Kinh doanh đồ gỗ các loại; thời hạn vay: 01 năm; phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; lãi suất cho vay: 9%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay. Đối chiếu với quy định tại các điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 (nay là khoản 7 Điều 4; Điều 99, Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024); 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 thì nội dung thỏa thuận nêu trên giữa các bên khi tham gia ký kết các hợp đồng tín dụng hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[3.2] Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho bà V 11.500.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022, bà V thừa nhận đã nhận đủ số tiền này. Như vậy, Ngân hàng A đã thực hiện đúng, xong nghĩa vụ của mình. Về phía bị đơn, sau khi được giải ngân, đối với Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021: Tính đến ngày 20/3/2023, bà V đã trả Ngân hàng A 437.500.000 đồng tiền nợ gốc; 465.260.275 đồng tiền nợ lãi thì không tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận; Đối với Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022: Tính đến ngày 27/6/2023, bà V đã trả Ngân hàng A tổng số tiền lãi là 344.591.779 đồng, chưa trả được khoản gốc nào nên các khoản vay của bà V đều đã chuyển sang nợ quá hạn. Từ khi các khoản vay của bà V chuyển nợ quá hạn đến nay, Ngân hàng A đã đôn đốc, tạo điều kiện cho bà V trả nợ nhưng bà V vẫn không thực hiện. Việc bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng kỳ hạn hai bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 tại các Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022. Do đó Ngân hàng A có quyền thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại điểm c Điều 8 tại các Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022. Do đó, Ngân hàng A có quyền thu hồi nợ trước hạn và bà V phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2025) là 14.251.837.841 đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.671.377.397 đồng, lãi quá hạn: 1.517.960.445 đồng, lãi quá hạn: 1.516.989.555 đồng và khoản lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 10/01/2026 cho đến khi trả hết nợ cho Agribank.

[4] Về hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng thế chấp:

[4.1] Các đương sự đều thừa nhận khi ký kết Hợp đồng thế chấp số

20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD - 01 ngày 21/12/2022, các bên tham gia giao dịch có đủ thẩm quyền; đủ năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Các văn bản này đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Bình vào ngày 09/12/2021 và ngày 21/12/2022; đều được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng theo quy định. Theo hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp này, bà Nguyễn Thị Thanh V đã thế chấp quyền sử dụng các Thửa đất số 01; Thửa đất số 01A; Thửa số 02; Thửa số 99 và Thửa số 35 cho Agribank. Đây đều là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Thanh V. Do đó về mặt hình thức, nội dung Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022 đều đảm bảo, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118, 119, 298, 317, 318, 319, 320, 323, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024) và khoản 5 Điều 3, khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 8, Điều 10, Điều 61 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.

[4.2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Các thửa đất: Thửa số 01, Thửa số 01A, Thửa số 02; Thửa số 99, Thửa số 35 và tài sản gắn liền với các thửa đất này đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh V, các thửa đất này đều không tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề, đều giữ nguyên hiện trạng so với thời điểm thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận các tài sản thế chấp đều giữ nguyên trạng so với thời điểm thế chấp, đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2025 của Tòa án.

[5] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917, ngày 10/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022 và Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022 là hợp pháp, có hiệu lực nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 (nay là khoản 7 Điều 4; Điều 99, Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024); khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; các điều 116, 117, 118, 119, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 401, 429, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 95, Điều 167, 179 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 27, Điều 37, Điều 131 Luật Đất đai năm 2024) và khoản 5 Điều 3, khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 8, Điều 10, Điều 61 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abuộc bà Nguyễn Thị Thanh V phải trả Ngân hàng Asó tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2026) là 14.251.837.841 đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.671.377.397 đồng, lãi quá hạn:

1.517.960.445 đồng, lãi quá hạn: 1.516.989.555 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 10/01/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Atheo lãi suất tại các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng A đã ký kết, thoả thuận với bà V. Trường hợp, bà V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng: Thửa số 01, Thửa số 01A, Thửa số 02, Thửa số 99, Thửa số 35 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSD-01 ngày 21/12/2022. Số tiền phát mãi dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà V. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Agribank. Trường hợp số tiền phát mại còn thừa thì bà V có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp (05 thửa đất) là 20.000.000 đồng, đã chi phí hết. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này. Nay, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải chịu khoản chi phí này. Căn cứ căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn (bà V) phải hoàn trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng A là 20.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được Tòa án chấp nhận, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 132.251.514 đồng [112.000.000 đồng + (10.251.514.211 đồng x 0,1%)]. Trả lại Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238; Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 (nay là khoản 7 Điều 4; Điều 99, Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024); khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 323, khoản 1 Điều 357, Điều 401, Điều 429, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 167, 179 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 27, Điều 37, Điều 131 Luật Đất đai năm 2024);

Căn cứ khoản 5 Điều 3, khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 8, Điều 10, Điều 61 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;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Agribank:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh V phải trả cho Ngân hàng Asô nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/01/2026) là 14.251.514.211 (Mười bốn tỷ hai trăm năm mươi một nghìn năm trăm mười bốn nghìn hai trăm mười một) đồng, trong đó gốc: 11.062.500.000 đồng, lãi trong hạn: 1.672.024.658 đồng, lãi quá hạn: 1.516.989.555 đồng.

Bà V phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 10/01/2026) đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Agribank, theo Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202102917 ngày 10/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 2106LAV202202268 ngày 22/12/2022.

Trường hợp, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC ngày 09/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 20213081202/HĐTC/VBSĐ-01 ngày 21/12/2022 để thu hồi nợ cho Agribank. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng 103m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GNC số CE 809273; vào sổ cấp GCN số CH 05779 ngày 05/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Thành Đô và vợ là bà Nhữ Thị Mận. Ngày 24/12/2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V.

- Quyền sử dụng 1.845m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CD 754039; vào sổ cấp GCN số CH 05706 ngày 25/10/2016 cấp cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thế Anh và bà Phạm Thị Chiên. Ngày 24/12/2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V.

- Quyền sử dụng 230m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8,

xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CY 586355; vào sổ cấp GCN số CS 07113 ngày 08/02/2021 cấp cho chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thanh V.

- Quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CD 754172; vào sổ cấp GCN số CH 05689 ngày 11/10/2016 cấp cho chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thanh V.

- Quyền sử dụng đất diện tích 430m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu 8, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng (nay là Thôn 8, xã Tiên Lãng), thành phố Hải Phòng. Đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số CN 168791; vào sổ cấp GCN số CH 06183 ngày 18/5/2018 cấp cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thế Anh và bà Phạm Thị Chiên. Ngày 29/10/2020, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của bà V không đủ trả hết khoản nợ nêu trên thì bà V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Atheo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp số tiền phát mãi dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà V nếu số tiền còn thừa, bà V có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng.

2. Về án phí: Buộc bà V phải chịu 132.251.514 đồng (Một ba hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi một nghìn) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng A60.479.946 (Sáu mươi triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi sáu) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Hải Phòng), theo Biên lai thu thuế, phí, lệ phí và thu phạt vi phạm hành chính số 1414580, ngày 16 tháng 6 năm 2025.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh V phải hoàn trả cho Ngân hàng Asố tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án có 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./.

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND khu vực 7 - Hải Phòng;
- Đương sự (để thi hành);
- THADS thành phố Hải Phòng;
- UBND xã Chân Hưng, thành phố Hải Phòng (ĐKKH số 17/2012);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP

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

Phạm Thị Huyền Trang

