TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 13/5/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Nguyên

Bà Dương Thị Kim Hồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 50/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank).**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tần - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Địa chỉ: Số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Vũ Đình Nhất, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 254 C Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Thành Trung, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 122C, Đường Thống nhất, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương.

2. Bị đơn: Anh **Trần Đình Sơn,** sinh ngày 20/8/1996.

Địa chỉ trước khi xuất cảnh: Thôn Bình Long, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Hiện đang lao động: Singapore.

- Chị **Nguyễn Thị Thúy**, sinh năm 2001.

Địa chỉ trước khi xuất cảnh: Thôn Kinh Nguyên, xã Thạch Lỗi (nay là thị trấn Cẩm Giang), huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Hiện đang lao động: Nhật Bản.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1.Anh **Thọ Văn Công,** sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

3.2.Anh **Thọ Minh Tài**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Vũ Đình Nhất trình bày:

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (viết tắt SeABank) và khách hàng Trần Đình Sơn, Nguyễn Thị Thúy có ký các đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế như sau:

- Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF2121500181/HDTD/HPE-TĐS, ký ngày 04/08/2021 với số tiền vay là 730.000.000 đồng; Mục đích vay bù đắp mua bất động sản, thời hạn vay từ ngày 06/08/2021 đến ngày 06/08/2051; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; Bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả; Phương thức trả nợ là anh Sơn, chị Thúy phải trả nợ gốc cho Ngân hàng định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 06 hàng tháng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiền vào ngày 06/9/2021, tổng cộng là 360 kỳ; Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 2.028.000đồng, riêng kỳ cuối cùng là 1.948.000đồng vào ngày 06/8/2051; Nợ lãi trả 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 06, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 06/9/2021.

- Hợp đồng tín dụng thứ hai: Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF2131200343/HDTD/HPE-TDS, ký ngày 09/11/2021 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng*;* Mục đích vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 183-3, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương; Thời hạn vay từ ngày 10/11/2021 đến ngày 10/11/2056; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; Bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Phương thức trả nợ: Anh Sơn, chị Thúy phải trả nợ gốc cho Ngân hàng định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày mùng

10 hàng tháng; Kỳ trả nợ gốc đầu tiền vào ngày 10/12/2021, tổng cộng là 420 kỳ; Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 2.858.000đồng, riêng kỳ cuối cùng là 2.498.000đồng vào ngày 10/11/2056; Nợ lãi trả 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 10, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/12/2021.

- Khoản vay thứ 3: Ngày 26/07/2021, anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy đã ký Đơn đề nghị vay vốn, đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số 15606396 với SeABank Hải Dương, theo đó hạn mức được cấp là 15.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, anh Sơn, chị Thúy đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng 184,8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-2, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 014899, vào sổ cấp GCN: CH02219/LĐ-GG do Uỷ ban nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 19/07/2021, mang tên anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2121500181/HDTC/HPE-TĐS ngày 04/8/2021, số công chứng: 8547, quyển số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Hải Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng 121.8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-3, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 059386, vào sổ cấp GCN: CH02320/LĐ-CG do Uỷ ban nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/10/2021, mang tên ông Trần Đình Sơn, bà Nguyễn Thị Thúy.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2131200343/HDTC/HPE-TDS ngày 09/11/2021, số công chứng: 3244, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Nhi, tỉnh Hải Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Quá trình trả nợ của anh Sơn, chị Thúy:

Từ ngày 07/8/2023 anh Sơn, chị Thúy vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và trả nợ lãi. Sau đó anh Sơn, chị Thúy tiếp tục trả được 6 kỳ cho đến ngày 22/01/2024. Từ đó đến nay anh Sơn, chị Thúy không trả cho Ngân hàng được khoản nợ nào khác.

Tính đến thời điểm ngày 25/4/2024 anh Sơn, chị Thúy đã trả nợ được Ngân hàng là 200.989.008đồng. Từ ngày 25/4/2024 anh Sơn, chị Thúy còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 2.028.355.533 đồng, bao gồm nợ gốc: 1.823.367.643 đồng, nợ lãi trong hạn:194.493.872 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.494.018 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần gặp trực tiếp anh Sơn và thông báo bằng văn bản, gọi điện thoại yêu cầu anh Sơn, chị Thúy phải trả nợ Ngân hàng nhưng anh Sơn, chị Thúy vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương buộc anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy phải thanh toán cho Ngân hàng SeaBank tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 25/4/2024 là: 2.028.355.533 đồng, bao gồm nợ gốc: 1.823.367.643 đồng, nợ lãi trong hạn: 194.493.872 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.494.018 đồng. Buộc anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy thanh toán cho SeaBank các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 26/4/2024, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm của khoản vay và để xử lý thu hồi nợ cho SeABank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì anh Trần Đình Sơn, chị Nguyễn Thị Thúy vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, quá trình giải quyết vụ án - Bị đơn anh Trần Đình Sơn trình bày:

Anh xác nhận khi anh và chị Thúy còn là vợ chồng thì anh và chị Thúy có vay tiền của ngân hàng TMCP Đông Nam Á theo 2 hợp đồng tín dụng số REF2121500181/HDTD/HPE-TĐS; hợp đồng tín dụng số REF2131200343/HDTD/HPE-TDS, và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số 15606396 của SeABank Hải Dương với số tiền vay như đại diện của Ngân hàng đã trình bày. Đến thời điểm trước khi Ngân hàng khởi kiện, anh đã trả được 116.984.452 đồng tiền gốc và 337.491.642đồng tiền lãi trong hạn, 5.746.651 đồng tiền lãi quá hạn. Tổng số tiền đã thanh toán của 2 hợp đồng là 460.222.745 đồng. Từ tháng 4/2024 do kinh tế khó khăn nên anh đã tạm dừng thanh toán cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, anh và chị Thuý đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 138-2 tờ bản đồ số 41, diện tích 184,8m2; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 138-3 tờ bản đồ số 41, diện tích 121,8m2, hai thửa đất

trên đều có địa chỉ tại thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện buộc anh và chị Thuý phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh đồng ý, anh đưa ra lộ trình trả nợ để Ngân hàng xem xét như sau: Tháng 8/2024 anh sẽ trả 50.000.000đồng tiền gốc và tiền lãi quá hạn; tháng 9/2024 anh sẽ trả 50.000.000đồng tiền gốc và tiền lãi quá hạn; hết tháng 10/2024 anh sẽ thanh toán đủ tiền gốc và lãi quá hạn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2025 anh Sơn xác định tính đến thời điểm 25/4/2024 anh Sơn, chị Thuý đã trả được Ngân hàng tổng số là 460.222.745 đồng (bao gồm cả gốc và lãi), còn nợ Ngân hàng 2.028.355.533 đồng, trong đó nợ gốc: 1.823.367.643 đồng; nợ lãi trong hạn: 194.493.872 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.494.018 đồng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Hiện tại chị Thúy đang lao động tại Nhật Bản. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng và anh Trần Đình Sơn không cung cấp được địa chỉ của chị Thúy ở nước ngoài. Tòa án đã xác minh qua gia đình chị Thúy. Ông Nguyễn Duy Điệp là bố đẻ của chị Thúy xác định: Anh Sơn và chị Thúy đã ly hôn, thời điểm vợ chồng anh Sơn, chị Thúy còn hạnh phúc, do người nhà anh Sơn không đủ điều kiện vay vốn, nên các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất của người nhà cho vợ chồng anh Sơn, chị Thúy đứng tên vay tiền. Sau khi vay được tiền thì người nhà anh Sơn có được sử dụng một phần vốn vay. Tài sản thế chấp Ngân hàng không phải của anh Sơn, chị Thúy. Trước khi ly hôn giữa chị Thúy, anh Sơn và Ngân hàng Seabank đã từng thỏa thuận anh Sơn có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng, chị Thúy không liên quan gì đến khoản nợ Ngân hàng vì chị Thúy không được sử dụng số tiền này. Do điều kiện không về được Việt Nam, nên thông qua gia đình chị Thúy có quan điểm đề nghị được vắng mặt, nếu anh Sơn không trả được nợ Ngân hàng thì đề nghị Tòa án phát mại tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Thọ Văn Công trình bày: Năm 2021 do anh không đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng nhưng lại có nhu cầu vay vốn, nên anh có thỏa thuận với anh Sơn, chị Thúy làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của anh là thửa đất số 138-2, diện tích 184,8m2 tại thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cho anh Sơn, chị Thúy để anh Sơn, chị Thuý đứng tên vay vốn Ngân hàng. Sau khi anh Sơn, chị Thúy vay được vốn, bà Nhẫn (là mẹ anh Sơn) có chuyển lại cho anh vay 400.000.000đồng. Anh đã trả được một phần nợ gốc và lãi cho Ngân hàng qua tài khoản của anh Trần Văn Sơn mở tại Ngân hàng Seabank. Hiện tại anh vẫn ở trên thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện, anh đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền

lợi cho anh. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2025 và tại phiên tòa anh Công xác định việc anh chuyển nhượng nhà đất cho anh Sơn, chị Thúy là hoàn toàn tự nguyện và thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Anh Thọ Minh Tài trình bày: Do anh có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nhưng không đủ điều kiện vay nên giữa anh và anh Sơn, chị Thúy có thỏa thuận anh sang tên nhà đất tại thửa 138-3 diện tích 121,8m2 tại thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cho anh Sơn, chị Thúy. Khi vay được tiền của Ngân hàng anh đã lấy số tiền 500.000.000đồng để làm ăn. Hiện tại anh vẫn ở trên thửa đất đang thế chấp. Nay Ngân hàng khởi kiện, anh đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho anh, tạo điều kiện để các bên thương lượng rút 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả thẩm định thể hiện: Thửa đất 138-2 có diện tích 184,8m2; trên đất có 01 nhà 2 tầng + 01 tum; 01 cổng sắt; hệ thống tường bao phía trước nhà; sân trạt xi măng. Thửa 138-3 có diện tích 121,8m2; trên đất có 01 nhà mái bằng 1,5 tầng; 01 cổng sắt; tường bao phía trước, sân trạt xi măng, 01 cây nhãn. Diện tích đất và tài sản sản trên đất anh Công, anh Tài xác định không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng xuất trình các tài liệu xác định tính đến ngày 9/5/2025 anh Sơn, chị Thúy đã trả Ngân hàng được tổng số 460.222.745 đồng (bao gồm 116.984.452 đồng tiền gốc; 337.491.624 đồng tiền lãi trong hạn; 5.746.651 đồng tiền lãi quá hạn). Anh Sơn, chị Thúy còn nợ Ngân hàng số tiền là 2.288.796.233 đồng (trong đó nợ gốc là 1.824.719.846; Nợ lãi trong hạn là 405.134.786 đồng; Nợ lãi quá hạn là 58.941.601 đồng).

Anh Thọ Văn Công và Thọ Minh Tài vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:

Về việc tuân theo pháp luật: Toà án thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật. Quá trình xây dựng hồ sơ, thu thập chứng cứ Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Việc xét xử tại phiên tòa thực hiện đúng trình tự luật định.

Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời khai của các đương sự có cơ sở xác định anh Sơn, chị Thúy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng Seabank. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Seabank. Buộc anh Sơn, chị Thúy phải trả cho ngân hàng Seabank số tiền là 2.288.796.233 đồng, trong đó nợ gốc là 1.824.719.846; Nợ lãi trong hạn là 405.134.786 đồng; Nợ lãi quá hạn là 58.941.601 đồng (tính

đến ngày 9/5/2025). Kể từ ngày 10/5/2025 anh Sơn, chị Thúy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng như yêu cầu của ngân hàng Seabank. Trường hợp anh Sơn, chị Thúy không trả được nợ thì ngân hàng Seabank có quyền phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt anh Sơn, chị Thúy nhưng anh Sơn đã có quan điểm xin xét xử vắng mặt. Chị Thúy đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Sơn, chị Thúy.

2. Về nội dung:

[21].Xem xét các hợp đồng tín dụng:

- Căn cứ các hợp đồng tín dụng do Ngân hàng cung cấp cho thấy, ngày 04/08/2021 Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (viết tắt là Seabank) có ký với anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thuý hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF2121500181/HDTD/HPE-TĐS, với số tiền vay là 730.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/08/2021 đến ngày 06/08/2051, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả; Phương thức trả nợ là trả nợ gốc cho Ngân hàng định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 06 hàng tháng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiền vào ngày 06/9/2021, tổng cộng là 360 kỳ. Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 2.028.000đồng, riêng kỳ cuối cùng là 1.948.000đồng vào ngày 06/8/2051. Nợ lãi trả 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 06, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 06/9/2021.

- Ngày 9/11/2021 Ngân hàng và anh Sơn, chị Thúy tiếp tục ký Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2131200343/HDTD/HPE-TDS, với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng;Thời hạn vay từ ngày 10/11/2021 đến ngày 10/11/2056; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc cho ngân hàng định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 10 hàng tháng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiền vào ngày 10/12/2021, tổng cộng là 420 kỳ. Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 2.858.000đồng, riêng kỳ cuối cùng là 2.498.000đồng vào ngày

10/11/2056. Nợ lãi trả 1 tháng 1 lần vào ngày mùng 10, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/12/2021.

Ngoài ra ngày 26/07/2021, anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy đã ký Đơn đề nghị vay vốn, đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số 15606396 với SeABank Hải Dương, theo đó hạn mức được cấp là 15.000.000 đồng.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Ngân hàng đã giải ngân và cấp hạn mức theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên quá trình trả nợ anh Sơn, chị Thuý đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Thực tế anh Sơn, chị Thuý chỉ thực hiện việc trả nợ Ngân hàng đến ngày 6/8/2023. Từ ngày 07/8/2023 anh Sơn, chị Thúy vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và trả nợ lãi. Sau đó anh Sơn, chị Thúy tiếp tục trả được 6 kỳ từ ngày 11/8/2023 đến ngày 22/01/2024. Từ đó đến nay anh Sơn, chị Thúy không trả nợ được cho Ngân hàng khoản nợ nào khác. Tính đến thời điểm ngày 9/5/2025 anh Sơn, chị Thúy đã trả Ngân hàng được tổng số tiền là 460.222.745 đồng (*bao gồm 116.984.452 đồng tiền gốc; 337.491.624 đồng tiền lãi trong hạn; 5.746.651 đồng tiền lãi quá hạn*). Ngân hàng đã nhiều lần gặp trực tiếp anh Sơn và thông báo bằng văn bản, gọi điện thoại yêu cầu anh Sơn, chị Thúy phải trả nợ Ngân hàng nhưng anh Sơn, chị Thúy vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Sơn có quan điểm xác nhận đã trả Ngân hàng được tổng số tiền là 460.222.745 đồng như đại diện của Ngân hàng đã trình bày. Theo anh Sơn do kinh tế khó khăn nên anh và chị Thúy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, anh đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để anh trả nợ, tuy nhiên trên thực tế anh Sơn cũng chưa trả được khoản tiền nào theo các mốc thời gian trả nợ mà anh Sơn đã đề ra.

Đối với chị Nguyễn Thị Thuý hiện đang lao động tại Nhật Bản. Do các đương sự không cung cấp được địa chỉ của chị Thuý nên Toà án không lấy được lời khai của chị Thuý. Tuy nhiên qua gia đình chị Thuý đã có quan điểm xác định vào thời điểm chị và anh Sơn chưa ly hôn, anh chị có thỏa thuận với người nhà của anh Sơn là chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị để chị và anh Sơn đứng tên vay vốn ngân hàng hộ. Chị không được sử dụng số tiền này nên không liên quan đến việc trả nợ. Nay nếu anh Sơn không trả được nợ Ngân hàng thì chị đề nghị phát mại tài sản thế chấp để trả nợ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ lời khai của các đương sự, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định, tính đến ngày 9/5/2025 anh Sơn, chị Thúy đã trả Ngân hàng được tổng số tiền là 460.222.745 đồng (*bao gồm 116.984.452 đồng tiền gốc;*

337.491.624 đồng tiền lãi trong hạn; 5.746.651 đồng tiền lãi quá hạn). Anh Sơn, chị Thúy còn nợ Ngân hàng số tiền là 2.288.796.233 đồng, trong đó nợ gốc là 1.824.719.846; Nợ lãi trong hạn là 405.134.786 đồng; Nợ lãi quá hạn là 58.941.601 đồng. Do vậy cần buộc anh Sơn, chị Thúy phải tiếp tục trả nợ Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ.

[2.2] Xem xét hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho các khoản vay trên anh Sơn, chị Thúy đã thế chấp các tài sản gồm: Quyền sử dụng 184,8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-2, tờ bản đồ số 41; Quyền sử dụng 121.8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-3, tờ bản đồ số 41, cả 2 thửa đất đều có địa chỉ tại thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương và đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy.

Về hình thức của hợp đồng: Các hợp đồng thế chấp đều được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật, các tài sản thế chấp đều được đăng ký thế chấp. Do vậy đảm bảo quy định tại các điều 500, 502 của Bộ Luật dân sự; Khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013..

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung của các hợp đồng thế chấp đều thể hiện rõ các bên tham gia ký kết, tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên, quy định về việc xử lý tài sản thế chấp, quy định về giải quyết tranh chấp và các vấn đề khác, các nội dung này đều phù hợp với quy định của pháp luật. Khi tham gia ký kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc. Do vậy nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 501 Bộ luật dân sự .

Về tài sản thế chấp: Đối với thửa đất số 138-2 và tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc là của anh Thọ Minh Tài; Thửa đất số 138-3 và tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc là của anh Thọ Văn Công. Tuy nhiên anh Công và anh Tài đã chuyển nhượng cho anh Sơn, chị Thúy. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa anh Công và anh Tài đều xác định việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích chuyển nhượng là để anh Sơn, chị Thúy đứng ra vay vốn Ngân hàng hộ, đồng thời đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho các anh trả nợ Ngân hàng để rút 01 thửa đất đã thế chấp. Hội đồng xét xử thấy anh Công và anh Tài không có căn cứ chứng minh đã nhờ anh Sơn, chị Thuý đứng ra vay vốn Ngân hàng hộ. Các anh đều thừa nhận việc chuyển nhượng là tự nguyện và thực hiện thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy có căn cứ xác định tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Sơn, chị Thuý.

Từ phân tích trên cho thấy về hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp đều được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định thể hiện: Thửa đất 138-2 có diện tích 184,8m2; trên đất có 01 nhà 2 tầng + 01 tum; 01 cổng sắt; hệ thống tường bao phía trước nhà; sân trạt xi măng. Thửa 138-3 có diện tích 121,8m2; trên đất có 01 nhà mái bằng 1,5 tầng; 01 cổng sắt; tường bao phía trước, sân trạt xi măng, 01 cây nhãn. Diện tích đất và tài sản sản trên đất anh Công, anh Tài xác định không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Theo quy định tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp các đương sự đều thoả thuận quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất đều là tài sản thế chấp. Do vậy trường hợp anh Sơn, chị Thuý không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 7 của hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết.

[2.3] Về chi phí thẩm định: Anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thuý phải chịu chị phí thẩm định là 8.900.000 đồng. Do số tiền này Ngân hàng đã nộp nên anh Sơn, chị Thuý phải hoàn trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền này.

[2.4] Về án phí: Ngân hàng khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Sơn, chị Thuý phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 299, 318, 319, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 90, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 8, Điều 10, Điều 12 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147, Điều 273, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Thương mại cổ phần Đông Nam Á (Seabank).

- Buộc anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thuý phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (Seabank) số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF2121500181/HDTD/HPE-TĐS ngày 04/08/2021; Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF2131200343/HDTD/HPE-TDS ngày 9/11/2021 và Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số 15606396 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (Seabank) với anh Trần

Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy ngày 26/07/2021, với tổng số tiền tính đến ngày 9/5/2025 là 2.288.796.233 đồng, trong đó nợ gốc là 1.824.719.846; Nợ lãi trong hạn là 405.134.786 đồng; Nợ lãi quá hạn là 58.941.601 đồng.

Kể từ ngày 10/5/2025 anh Sơn, chị Thuý còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Nghĩa vụ trả nợ của anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thuý được bảo đảm bằng các tài sản thế chấp sau:

- Quyền sử dụng 184,8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-2, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 014899, vào sổ cấp GCN: CH02219/LĐ-GG do Uỷ ban nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 19/07/2021, mang tên anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2121500181/HDTC/HPE-TĐS ngày 04/8/2021.

- Quyền sử dụng 121.8m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138-3, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: thôn Thái Lai, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 059386, vào sổ cấp GCN: CH02320/LĐ-CG do Uỷ ban nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 28/10/2021, mang tên anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2131200343/HDTC/HPE-TDS ngày 09/11/2021.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu anh Trần Đình Sơn và chị Nguyễn Thị Thúy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm của khoản vay và để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì anh Trần Đình Sơn, chị Nguyễn Thị Thúy vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

3. Về chi phí thẩm định tài sản: Anh Trần Đình Sơn, chị Nguyễn Thị Thúy phải hoàn trả cho Seabank 8.900.000 đồng chi phí thẩm định tài sản (mỗi người phải chịu 4.450.000 đồng).

4. Về án phí: Anh Trần Đình Sơn, chị Nguyễn Thị Thúy phải chịu 77.775.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm (mỗi người phải chịu 38.888.000 đồng).

- Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (Seabank) số tiền 37.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000734 ngày 28/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Anh Trần Đình Sơn, chị Nguyễn Thị Thúy được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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 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:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *Cục THADS Tỉnh Hải Dương;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Thu Hiền