TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 01/2026/KDTM-PT Ngày 21-01-2026 V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Duy Việt;

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Minh Phương;

2. Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuý Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đinh Thị Thanh Huế - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2025/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 42/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1 (A); địa chỉ trụ sở: Số B 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 của ông V: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 Chi nhánh T; Người được uỷ quyền lại: Bà Bùi Thị H1 – Phó Giám đốc Ngân hàng N1 Chi nhánh T; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố Hải Phòng (Quyết định uỷ quyền số 272A/QĐ-NHNo.ĐT-KH ngày 01/9/2025); bà H1 có mặt.

2. Bị đơn: Anh Dương Văn H2, sinh năm 1972 và chị Đỗ Thị H3, sinh năm

1979; cùng cư trú tại: Tổ dân phố T, phường T, thành phố Hải Phòng; anh H2 có mặt, chị H3 vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Dương Văn H2 và chị Đỗ Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình xét xử, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N1 (A) cho ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay số 2315LAV202300663-01 ngày 28/5/2024 là 3.500.000.000 đồng (Ba tỉ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31/8/2023 đến hết ngày 30/8/2024, mục đích sử dụng vốn là kinh doanh đồ gỗ nội thất. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh và xác định cụ thể theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông H2 bà H3 tổng số tiền là 3.500.000.000đồng (Ba tỉ năm trăm triệu đồng) thể hiện qua báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 và quyền sử dụng đất tại thửa số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 tại xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ338428, số vào sổ cấp GCN: 2129 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 779 9899, số vào sổ cấp GCN: H.02781 do UBND thành phố C cấp ngày 02/11/2004 và ngày 05/6/2009 mang tên Dương Văn H2 và Đỗ Thị H3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 2315LCL202000604 và số 315LCL202000603 ngày 04/9/2020 tại Văn phòng C. Quá trình cho vay, Ngân hàng tiến hành khảo sát hiện trạng nhà đất, định giá tài sản thế chấp tại thửa đất số 188 trị giá 1.603.460.000 đồng và tại thửa số 189 trị giá 1.754.550.000đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 đã vi phạm cam kết thanh toán khoản nợ. Đến ngày 01/7/2024, ông H2 bà H3 mới trả cho Ngân hàng số nợ gốc 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng chẵn), chưa trả lãi đến ngày 08/7/2024 là 142.945.890 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bốn mươi năm nghìn tám trăm chín mươi đồng). Kể từ ngày 09/7/2024 cho đến nay, ông H2 bà H3 không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi. Ngân

hàng nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông H2 bà H3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng đến ngày 18/7/2025 với tổng số tiền là 2.733.783.562 đồng, trong đó nợ gốc là 2.400.000.000 đồng, nợ lãi 333.783.562 đồng (trong đó lãi trong hạn 226.869.863 đồng, lãi quá hạn là 106.913.699đồng).

Buộc ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 thanh toán trả số tiền lãi, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 2315LAV2023-01 ngày 28/5/2024, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế ông H2 bà H3 trả hết nợ gốc cho A. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu ông H2 bà H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N1. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2 bà H3 để thu hồi nợ theo quy định. Ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 phải nộp án phí, các chi phí tố tụng theo quy định.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày đối với các yêu cầu khởi kiện khác, chỉ thay đổi rút phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2 bà H3 để thu hồi nợ theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên toà sơ thẩm, ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 thống nhất trình bày: Năm 2023, ông H2 và bà H3 có vay Ngân hàng A chi nhánh Đ số tiền gốc là 3.500.000.000đồng (Ba tỷ năm trăm nghìn đồng), mục đích để kinh doanh đồ gỗ nội thất theo hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay số 2315LAV2023-01 ngày 28/5/2024. Để đảm bảo cho khoản vay, ông bà có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, 189 tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng). Hiện tại, ông bà đã trả nợ gốc số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng chẵn). Đến khoảng giữa năm 2024, ông bà kinh doanh gặp khó khăn, chưa có kinh tế để thanh toán hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ông bà có kế hoạch trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể từ ngày 15/11/2025 đến ngày 15/02/2031, 9

tháng một lần trả số tiền gốc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trả lần cuối cùng vào ngày 15/5/2031 sẽ thanh toán hết nợ còn lại, lãi phát sinh. Ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện ngừng tính lãi để ông bà có điều kiện thanh toán cho Ngân hàng. Về hiện trạng tài sản thế chấp không có gì thay đổi từ thời điểm thế chấp đến nay.

Quá trình giải quyết, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành thẩm định đối với tài sản thế chấp của ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3, xác định: Hiện trạng thửa đất số 188, 189, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ranh giới rõ ràng ở ngoài thực tế, tổng diện tích 891,8m^2; tài sản trên đất gồm 01 nhà hai tầng diện tích 249,6m^2, 01 nhà mái tôn phía sau nhà 2 tầng, 01 nhà xưởng. Ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Tại biên bản xác minh với UBND xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là UBND phường T, thành phố Hải Phòng) xác định: Hiện trạng thửa đất nhà ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 không thay đổi kể từ năm 2020 khi thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, 189 tờ bản đồ số 12 ở thôn T, xã L cho Ngân hàng N1.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST, ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 5, khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244, Điều 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

Buộc anh Dương Văn H2 và chị Đỗ Thị H3 có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (18/7/2025) với tổng số tiền là 2.733.783.562đồng (Hai tỉ bảy trăm ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu hai đồng), trong đó nợ gốc là 2.400.000.000đồng, nợ lãi 333.783.562đồng.

Kể từ ngày 19/7/2025 cho đến khi thi hành án xong, anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay số 2315LAV2023-01 ngày 28/5/2024.

Trường hợp anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 tại xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương(nay là phường T, thành phố Hải Phòng) theo giấy CNQSD đất số Đ338428, số vào sổ cấp GCN: 2129 và giấy CNQSD đất số AG 779 9899, số vào sổ cấp GCN: H.02781 đều do UBND thành phố C cấp ngày 02/11/2004 và ngày 05/6/2009 mang tên anh Dương Văn H2 và chị Đỗ Thị H3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2315LCL202000604 và số 2315LCL202000603 ngày 04/9/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N1, trường hợp tài sản phát mại còn thừa thì trả lại cho người thế chấp tài sản.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu: Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh H2 chị H3 để thu hồi nợ theo quy định.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền 9.200.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 86.676.000đồng (đã làm tròn). Hoàn trả Ngân hàng N1 số tiền 41.429.000đồng(do bà Phạm Thị Vân N) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004377 ngày 06/01/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương(nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, thành phố Hải Phòng)

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án đối với Bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2025 bị đơn anh Dương Văn H2 và chị Đỗ Thị H3 có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST, ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Hải Phòng.

Trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là bị đơn anh Dương Văn H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn là chị Đỗ Thị H3 đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại tất cả các phiên toà, không có ý kiến trình bày nào khác ngoài nội dung tại đơn kháng cáo; nguyên đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Bà H3 là người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ 02 lần đến phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà H3 vắng mặt không có lý do, không ủy quyền cho ông H2 do vậy cần căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà H3. Về nội dung: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị bác kháng cáo của ông Dương Văn H2, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án khu vực 9 - Hải Phòng; áp dụng khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H3; về án phí: Ông H2, bà H3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N1 và ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3. Tranh chấp trên phát sinh giữa hai chủ thể có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận trong hoạt động cho vay tín dụng nên căn cứ khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền của Toà án là có căn cứ. Tại thời điểm khởi kiện, bị đơn là anh Dương Văn H2, chị Đỗ Thị H3 đều có hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 9, thành phố Hải Phòng.

[1.2] Về tính hợp pháp của kháng cáo: Ngày 18/7/2025 Toà án nhân dân Khu vực 8 – Hải Phòng xét xử sơ thẩm, ông H2, bà H3 có mặt tại phiên toà. Ngày 24/7/2025 Toà án nhân dân khu vực 9 – Hải Phòng trực tiếp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông H2, bà H3, kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST, ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Hải Phòng. Như vậy đơn kháng cáo của người kháng cáo đảm bảo về thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng chấp nhận thụ lý để xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm. Tuy nhiên tại các phiên toà xét xử phúc thẩm, bà H3 vắng mặt, trong đó hai phiên toà liên tiếp vào các ngày 24/12/2025 và 21/01/2026 bà H3 đều vắng mặt, không có lý do, không có người đại diện hợp pháp hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó tại phiên toà, HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị H3 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 , khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tung dân sự. HĐXX chỉ xem xét đối với kháng cáo của ông Dương Văn H2.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn H2:

[2.1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự đều thừa nhận: Giữa Ngân hàng N1 (A) và ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 có giao kết Hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay số 2315LAV2023-01 ngày 28/5/2024. Số tiền Ngân hàng A cho vay và đã giải ngân là 3.500.000.000 đồng (Ba tỉ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31/8/2023 đến hết ngày 30/8/2024, mục đích sử dụng vốn là kinh doanh đồ gỗ nội thất. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh và xác định cụ thể theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng A, ông H2 và bà H3 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2315LCL202000604 và số 2315LCL202000603 ngày 04/9/2020 tại Văn phòng C, thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 tại xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) theo GCNQSDĐ số Đ338428, số vào sổ cấp GCN: 2129 và GCNQSDĐ số AG 779 9899, số vào sổ cấp GCN: H.02781 do UBND thành phố C cấp ngày 02/11/2004 và ngày 05/6/2009 mang tên ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3. Việc giao kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hoàn toàn tự nguyện; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C, tỉnh Hải Dương, phù hợp với quy định tại các Điều117, 118, 119 Điều 292, 293, 295, 298, 299 , 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai do đó làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[2.2] Về khoản nợ phía Ngân hàng A yêu cầu:

[2.2.1] Về khoản nợ gốc: Trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, không trả nợ tiền vay cho phía Ngân hàng đúng hạn như thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay, cụ thể: Theo hợp đồng, các bên thoả thuận cho vay số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỉ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31/8/2023 đến hết ngày 30/8/2024, mục đích sử dụng vốn

là kinh doanh đồ gỗ nội thất. Lãi suất cho vay tại thời điểm kí kết hợp đồng tín dụng là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh và xác định cụ thể theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền trên cho ông H2, bà H3. Tuy nhiên tính đến ngày 01/7/2024, ông H2 bà H3 mới trả cho Ngân hàng số nợ gốc 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng chẵn), chưa trả lãi đến ngày 08/7/2024 là 142.945.890đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bốn mươi năm nghìn tám trăm chín mươi đồng). Kể từ ngày 09/7/2024 cho đến nay, ông H2 bà H3 không tiếp tục thực hiện việc trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông H2 bà H3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với nghĩa vụ trả nợ của bên vay thể hiện nội dung *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn"*. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ để xảy ra tranh chấp hoàn toàn do lỗi của bên vay là ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3. Vì vậy Ngân hàng yêu cầu ông H2, bà H3 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2.2] Về khoản nợ lãi: Theo thoả thuận giữa Ngân hàng và ông H2, bà H3, lãi suất cho vay tại thời điểm kí kết hợp đồng tín dụng là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh và xác định cụ thể theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Xét thấy thoả thuận về lãi giữa Ngân hàng A và ông H2, bà H3 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H2, bà H3 chưa trả lãi đến ngày 08/7/2024 là 142.945.890đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bốn mươi năm nghìn tám trăm chín mươi đồng). Kể từ ngày 09/7/2024 cho đến nay, ông H2 bà H3 không tiếp tục thực hiện việc trả lãi cho ngân hàng. Do đó Ngân hàng A yêu cầu ông H2, bà H3 phải thanh toán số tiền nợ lãi 333.783.562 đồng (trong đó lãi trong hạn 226.869.863 đồng, lãi quá hạn là 106.913.699 đồng) là có căn cứ.

[2.2.3] Từ các nội dung đã phân tích, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc buộc ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải thanh toán trả cho Ngân hàng A toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/7/2025) với tổng số tiền là 2.733.783.562 đồng (Hai tỉ bảy trăm ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu hai đồng), trong đó nợ gốc là 2.400.000.000 đồng, nợ lãi 333.783.562 đồng là có căn cứ.

[2.3] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3, ông H2 bà H3 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 2315LCL202000604 và số 315LCL202000603 ngày 04/9/2020 tại Phòng Văn phòng C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1

(A), theo đó ông H2 bà H3 đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 tại xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) theo GCNQSDĐ số Đ338428, số vào sổ cấp GCN: 2129 và GCNQSDĐ số AG 779 9899, số vào sổ cấp GCN: H.02781 do UBND thành phố C cấp ngày 02/11/2004 và ngày 05/6/2009 mang tên ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 để bảo đảm cho khoản nợ tại Ngân hàng A. Như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng thế chấp giữa ông H2, bà H3 với Ngân hàng A là hợp pháp do đó phát sinh hiệu lực ràng buộc giữa các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án, hợp đồng thế chấp, phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Hải Phòng) thực hiện, có căn cứ xác định tại thời điểm thế chấp và hiện trạng thửa đất tại thời điểm hiện tại không có sự thay đổi, biến động. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên nếu ông H2, bà H3 không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai, khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự nên có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông H2, bà H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu: Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2 bà H3 để thu hồi nợ theo quy định, tại phiên tòa Ngân hàng đã rút phần yêu cầu này. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tại phiên toà sơ thẩm là hoàn toàn tự nguyện. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút là đảm bảo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tố tụng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn có ý kiến phần diện tích đất thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng trên thực tế không được phân định ranh giới rõ ràng, xung quanh hai thửa đất đang thế chấp còn có các phần diện tích đất khác (thuộc quyền sử dụng của bị đơn). Do không phân định được rõ ràng ranh giới giữa phần đất thế chấp và các phần đất khác nên không đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của bị đơn. Ngoài ra khi ký hợp đồng thế chấp, bị đơn chỉ thế chấp đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất nên toà án cấp sơ thẩm tuyên phát mại cả đất và tài sản trên đất là không đúng. Đối với ý kiến của bị đơn, HĐXX xét thấy: Tài sản bị đơn dùng để thế chấp tại Ngân hàng A là 02 thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 tại xã L, thành phố

C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng), hai thửa đất này đều đã được cấp GCNQSDĐ có sơ đồ thửa đất kèm theo xác định rõ ranh giới, mốc giới. Tại giai đoạn phúc thẩm, Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định lại đối với tài sản bảo đảm, kết quả xem xét thẩm định được thể hiện bằng biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ hiện trạng 02 thửa đất. Hiện trạng hai thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp. Về việc bị đơn thế chấp cả đất và tài sản trên đất HĐXX đã phân tích tại mục [2.1]. Do đó các ý kiến mà ông H2 đưa ra là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18/7/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Hải Phòng xét xử đối với vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N1 và ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn H2.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là có căn cứ.

[6] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của Ngân hàng A được chấp nhận nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, do đó trả lại cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp. Ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà H3 tại phiên toà và yêu cầu kháng cáo của ông H2 không được chấp nhận nên ông H2, bà H3 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 147, 148, 157, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 307, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 398, 401, 463, 466, 468, 500, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP

ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Đình chỉ đối với kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H3; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

Buộc ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/7/2025) với tổng số tiền là 2.733.783.562 đồng (Hai tỉ bảy trăm ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu hai đồng), trong đó nợ gốc là 2.400.000.000 đồng, nợ lãi 333.783.562 đồng.

Kể từ ngày 19/7/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2315LAV202300663 ngày 31/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng với hạn mức cho vay số 2315LAV202300663-01 ngày 28/5/2024.

2. Trường hợp ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 130m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ338428, số vào sổ cấp GCN: 2129 ngày 02/11/2004 và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 115m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 779 9899, số vào sổ cấp GCN: H.02781 ngày 05/6/2009, địa chỉ tại xã L, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) đều do UBND thành phố C cấp cho người sử dụng đất là ông Dương Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2315LCL202000604 và số 2315LCL202000603 ngày 04/9/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N1, trường hợp tài sản phát mại còn thừa thì trả lại cho người thế chấp tài sản.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu: Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất

kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2 bà H3 để thu hồi nợ theo quy định.

4. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền 9.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm. Ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm (ông H2, bà H3 đã nộp đủ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm).

- Về án phí sơ thẩm: Ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 86.676.000đồng (đã làm tròn). Hoàn trả Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 41.429.000đồng (do bà Phạm Thị Vân N) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004377 ngày 06/01/2025 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, thành phố Hải Phòng).

- Về án phí phúc thẩm: Ông Dương Văn H2, bà Đỗ Thị H3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng mỗi người, được trừ 2.000.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 00000586 ngày 25/7/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, ông H2 và bà H3 còn phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về quyền yêu cầu thi hành: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- THADS TP. Hải Phòng;
- TAND Khu vực 8- Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đinh Duy Việt