TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2026/DS-ST
Ngày: 18/8/2026
Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Trương Thị Gái

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Chính Nghĩa và bà Trịnh Thị Huệ

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* ông Phạm Tiến Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa*: ông Lương Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 năm 2026 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 3 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2026/TLST-DS ngày 09/4/2026 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2026/QĐST- DS ngày 28/7/2026 giữa các đương sự:

*1.Nguyên đơn**:*** Ngân hàng TMCP H3 (viết tắt: M1)

Địa chỉ trụ sở chính: số E N, phường L, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hoàng L; Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Đức Q; Tổng Giám đốc Ngân hàng Q1;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức Q: ông Hoàng Đức T; địa chỉ: số B đường Đ, phường H, thành phố Hải Phòng (Giấy ủy quyền số 10822/2025/GUQ-TGĐ12 ngày 22/9/2025); có mặt.

2. Bị đơn: ông Lương Anh T1, sinh năm: 1999; Nơi cư trú: tổ A, khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm Anh T2, sinh năm: 1981; Nơi cư trú: tổ D, khu C, nay là khu phố C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Bà Lương Thúy H; sinh năm 1981; nơi cư trú: tổ D, khu C nay là khu phố C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thúy H: ông Phạm Anh T2, sinh năm: 1981; Nơi cư trú: tổ D, khu C, nay là khu phố C, phường C, tỉnh Quảng Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2026); có mặt.

- Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ D, khu C nay là khu phố C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện MSB ông Hoàng Đức T đều trình bày: Ngày 22/11/2021, M1 - Chi nhánh Q2 – Phòng G với ông Lương Anh T1 đã ký Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 có nội dung như sau: ông T1 ký vay: 600.000.000 đồng; với mục đích hoàn vốn mua bất động sản; thời hạn vay: 240 tháng; ngày nhận nợ: 22/11/2021; lãi suất cho vay vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 21/11/2023 là: 9,15%/năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất cho vay sau thời gian điều chỉnh bằng: Lãi suất tham chiếu trung/dài hạn cho vay có TSBĐ khác (+) biên độ 3,5%/năm; nợ gốc trả hàng tháng, nợ lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay ông Lương Anh T1 đã thế chấp cho MSB tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 80c, tờ bản đồ số 36, diện tích 207 m^2, tại địa chỉ tổ A, khu I, phường C, nay là phường C, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số AE 463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 1372 do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) thị xã C, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/4/2008 đứng tên ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3; được chuyển nhượng ngày 12/11/2021 cho ông Lương Anh T1. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng công chứng số 12176, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C; tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Thực hiện hợp đồng cho vay đã ký ngày 22/11/2021; MSB đã giải ngân cho ông Lương Anh T1 vay số tiền 600.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lương Anh T1 không thực hiện đúng cam kết trả nợ dẫn đến khoản vay bị quá hạn từ 30/4/2023. MSB đã đôn đốc nhưng ông T1 không thực hiện trả nợ, tính đến ngày 18/8/2026 ông Lương Anh T1 đã thanh toán cho M1 tổng số tiền là 137.491.887 đồng, gồm: 50.000.000 đồng nợ gốc; 87.458.349 đồng lãi trong hạn; 33.538 đồng lãi quá hạn. Tạm tính đến hết ngày 18/8/2026 ông Lương Anh T1 còn nợ MSB tổng số tiền: 757.242.669 đồng, trong đó: nợ gốc: 550.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 198.909.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.333.580 đồng. Nay tại phiên tòa MSB khởi kiện yêu cầu:

1.Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng tín dụng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1. Buộc ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho MSB toàn

bộ dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1. Tính đến hết ngày 18/8/2026 ông Lương Anh T1 còn nợ MSB tổng số tiền là: 757.242.669 đồng, trong đó: nợ gốc: 550.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 198.909.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.333.580 đồng.

2. Kể từ ngày 19/8/2026 ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1 cho đến khi ông T1 thanh toán hết toàn bộ nợ.

3. Buộc ông Lương Anh T1 phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

4. Trường hợp ông Lương Anh T1 không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ các dư nợ nêu trên thì MSB được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ các khoản nợ cho M1. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 80c, tờ bản đồ số: 36, diện tích 207,9 $m^{2,}$ tại địa chỉ: tổ A, khu I, phường C, nay là tổ D, khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh, theo GCNQSD đất số AE 463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 1372 do UBND thị xã C, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/4/2008 đứng tên ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3. Được chuyển nhượng ngày 12/11/2021 cho ông Lương Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 12176, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/11/2021 giữa MSB với ông Lương Anh T1 tại Văn phòng C.

Theo kết quả Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ bản đồ và Đ có sự chênh lệch về diện tích đất theo GCNQSD đất đã chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1; Thực tế ranh giới theo hiện trạng sử dụng diện tích 176m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1); MSB đồng ý với hiện trạng sử dụng đất, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Anh T1 tại M1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Lương Anh T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho MSB.

Bị đơn ông Lương Anh T1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần trên phương tiện đại chúng và niêm yết công khai theo quy định, nhưng ông T1 đều vắng mặt, không có văn bản nêu ý

kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vậy nên ông T1 phải chịu hậu quả pháp lý cho việc vắng mặt tại phiên tòa.

Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ninh tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ thể hiện: thực tế có sự chênh lệch về diện tích đất theo GCNQSD đất thửa số 171 (80C cũ) tờ bản đồ số 36, tổ D, khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh đã chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1; tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 176.0m^2, tổng diện tích đã cấp theo GCNQSD đất là 207.9m^2; phần diện tích đất giảm giới hạn bởi các điểm S(10,3,2,1,10)= 4.3m^2 (do thửa đất số 166 của ông Phạm Văn H1 đang quản lý sử dụng); các điểm S(7,6,13,7)= 18.4m^2 do thửa số 176 của hộ ông Phạm Anh T2 đang quản lý sử dụng) và các điểm S(5,11,12,13,6,5)=9.2m^2 (giảm do mở rộng ngõ).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Anh T2 và vợ bà Lương Thúy H trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa: về nguồn gốc toàn bộ thửa đất đứng tên vợ chồng là Phạm Anh T2 và Lương Thúy H (thửa số 176) có nguồn gốc từ các cụ khai hoang chuyển nhượng lại cho con cháu, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3 được nhận lại với diện tích 312,9m^2, được tách 105m^2 để tặng cho vợ chồng ông T2, phần còn lại 207,9m^2 chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1. Vợ chồng ông T2 đã được cấp GCNQSD đất đứng tên vợ chồng vào ngày 05/9/2008; cũng năm 2008 vợ chồng ông T2 xây nhà cấp 3, xây kè giáp với thửa đất của ông Lương Anh T1, công trình ông T2 xây dựng đều trong phạm vi diện tích được cấp theo GCNQSD đất, không lấn chiếm hay quản lý, sử dụng bất kỳ phần tài sản nào của thửa đất số 171. Việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp tín dụng đối với ông Lương Anh T1 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế sử dụng đất vợ chồng ông T2 đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày: Toàn bộ thửa đất hiện đứng tên ông diện tích 317,3m^2 (thửa 166) có nguồn gốc từ cha ông khai hoang, ông H1 xây nhà, sử dụng ổn định từ năm 2005 đến năm 2008 ông được cấp GCNQSD đất; năm 2021 phần đất nhà ông H1 bị sạt lở nên ông H1 xây sửa lại kè để khắc phục, phần sạt lở này không nằm ở khu đất của ông Lương Anh T1; Đất, Nhà ở và các công trình trên đất được ông H1 xây, sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay, có tường rào, có bờ kè ranh giới rõ ràng. Nay Ngân hàng khởi kiện tranh chấp tín dụng đối với ông Lương Anh T1 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế sử dụng đất ông Hòa đồng Ý và không có ý kiến gì khác.

Tại Văn bản số 2767/UBND-XD,NN&MT ngày 06/8/2026 của UBND phường C ý kiến như sau: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: năm 2008 ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3 được UBND Thị xã C cấp theo GCNQSD đất số AE463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất 1372 do UBND thị xã C cấp ngày 11/4/2008 với diện tích 312,9m^2, thửa đất số 80C, tờ bản đồ số 36. Năm 2008 ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3 chuyển nhượng cho ông Phạm Anh T2 một phần đất với diện tích 105m^2, ông Phạm Anh T2 đã được UBND thị xã C cấp GCNQSD đất số 1511 cấp ngày 05/9/2008, diện tích 105m^2, ông T2 xây dựng nhà ở từ năm 2008 sử dụng ổn định cho đến nay. Phần diện tích còn lại theo GCNQSD đất ông Phạm Văn M chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1 được Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận ngày 12/11/2021, kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thửa đất vẫn nguyên trạng, không có sự thay đổi với thời điểm mua bán.

Tình trạng ranh giới, mốc giới thực tế: Theo sơ đồ khảo sát hiện trạng tài sản do Công ty cổ phần Đ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam kết quả đo đạc thực tế có sự chênh lệch về ranh giới, diện tích so với GCNQSD đất; qua làm việc với hộ dân liên quan, xác minh, thu thập hồ sơ liên quan để làm rõ ranh giới thửa đất, kết quả: Phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm S(10,3,2,1,10) = 4.3m^2 thuộc ranh giới đất của ông M được UBND thị xã C cấp GCNQSD đất số AE 463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 1372 cấp ngay 11/4/2008, ông M chuyển nhượng lại cho ông T1. Phần diện tích được giới hạn bởi các điểm S(5,11,12,13,6,5) = 9.2m^2 quy hoạch là đất ở, thuộc ranh giới đã được cấp GCNQSD đất của gia đình ông M, ông M đã chuyển nhượng lại cho ông T1, UBND không nhận được văn bản hiến tặng phần đất này cho Nhà nước để làm ngõ đi. Phần diện tích đất được gới hạn bởi các điểm S(7,6,13,7) = 18.4m^2 hiện trạng thuộc ranh giới thửa đất 176, tờ bản đồ địa chính số 296 đo vẽ chỉnh lý năm 2017 do ông Phạm Anh T2 đang quản lý sử dụng. Hiện tại UBND phường chưa nhận được văn bản thỏa thuận nào đối với phần diện tích nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán; Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định. Nguyên đơn Ngân hàng M1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Anh T2, bà Lương Thúy H, ông Phạm Văn H1 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông Lương Anh T1 không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong vụ án đã được Hội đồng xét xử xem xét, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Quảng Ninh đề nghị

Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 317, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 688 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 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: yêu cầu khởi kiện của MSB đối với ông Lương Anh T1 như đơn khởi kiện là "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với bị đơn ông Lương Anh T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt nên xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của M1:

3.1. Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng tín dụng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1.

Buộc ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho MSB toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1. Tính đến hết ngày 18/8/2026 ông Lương Anh T1 còn nợ MSB tổng số tiền là: 757.242.669 đồng, trong đó: nợ gốc: 550.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 198.909.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.333.580 đồng.

Hợp đồng cho vay ký giữa MSB với ông Lương Anh T1 là sự thỏa thuận giữa các bên và hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng N và M1; sau khi ký hợp đồng cho vay, M1 đã giải ngân, tại Giấy nhận nợ ngày 22/11/2021 ông Lương Anh T1 đã nhận nợ số tiền 600.000.000 đồng với phương thức rút vốn vay chuyển khoản cho bên thụ hưởng bà Lê Thị H2, số tài khoản 103868936258 tại Ngân hàng V - Chi nhánh C1, Quảng Ninh; Tại Giấy nhận nợ còn ghi rõ mục đích sử dụng vốn, thời hạn vay, lãi suất, thời hạn trả nợ gốc, lãi. Sau khi nhận nợ ông Lương Anh T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký, nên MSB khởi kiện là có căn cứ nên chấp nhận.

3.2. Kể từ ngày 19/8/2026 ông Lương Anh T1 còn có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1 cho đến khi ông T1 thanh toán hết toàn bộ nợ.

3.3. Trường hợp ông Lương Anh T1 không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ các dư nợ nêu trên thì MSB được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự

có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ các khoản nợ cho M1. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 80C, tờ bản đồ số: 36, diện tích 207,9 m^2, tại địa chỉ: tổ A, khu I, phường C, nay là tổ D, khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh, theo GCNQSD đất số AE 463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 1372 do UBND thị xã C, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/4/2008 đứng tên ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3. Được chuyển nhượng ngày 12/11/2021 cho ông Lương Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 12176, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/11/2021 giữa MSB với ông Lương Anh T1 tại Văn phòng C.

Theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần Đ bản đồ và Đ thể hiện có sự chênh lệch về diện tích đất theo GCNQSD đất đã chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1; Thực tế ranh giới theo hiện trạng sử dụng diện tích 176m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1); MSB đồng ý với hiện trạng sử dụng đất, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo thực tế hiện trạng sử dụng đất.

3.4. Đối với yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: MSB bổ sung yêu cầu Toà án Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng tín dụng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1 và thay đổi yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm đối với diện tích đất theo GCNQSD đất từ diện tích đất 207,9 m^2 thành diện tích 176m^2 theo thực tế ranh giới hiện trạng sử dụng đất. Xét thấy, bị đơn ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, vì vậy, M1 khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ gốc chưa thanh toán và khoản lãi phát sinh của khoản vay theo hợp đồng đã ký là có căn cứ. Việc thay đổi diện tích của tài sản bảo đảm từ 207,9 m^2 thành diện tích 176m^2 của M1 là tự nguyện, phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng, MSB xác định diện tích đất 176m^2 là tài sản bảo đảm cho khoản vay, việc thay đổi này được các bên liên quan đồng ý. Do yêu cầu bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện của MSB phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

3.5. Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Anh T1 tại M1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Lương Anh T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho MSB.

3.6. Về chi phí tố tụng: MSB đã nộp chi phí số tiền 9.200.000 đồng (chín triệu hai trăm nghìn đồng), do yêu cầu khởi kiện của M1 được chấp nhận nên ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho MSB theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. (trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác).

Về chi phí khác: MSB đã trả chi phí thông báo triệu tập ông Lương Anh T1 trên phương tiện đại chúng số tiền 6.750.000 đồng, tại phiên tòa người đại diện M1 có quan điểm tự nguyện chịu và yêu cầu không đề cập tại bản án.

4. Về án phí: ông Lương Anh T1 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 34.289.706 đồng án phí dân sự sơ thẩm; trả lại MSB 16.420.000 đồng tạm ứng án theo biên lai của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 157, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao: *" Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm";* Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H3 (M1) đối với ông Lương Anh T1.

1.1. Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng tín dụng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 ký giữa MSB với ông Lương Anh T1. Buộc ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho MSB toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1. Tính đến hết ngày 18/8/2026 ông Lương Anh T1 còn nợ MSB tổng số: 757.242.669 đồng (bảy trăm năm mươi bảy triệu hai trăm bốn hai nghìn sáu trăm sáu chín đồng); trong đó: nợ gốc: 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 198.909.089 đồng (một trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín nghìn không trăm tám chín đồng), nợ lãi quá hạn: 8.333.580 đồng (tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn năm trăm tám mươi đồng).

1.2. Kể từ ngày 19/8/2026 ông Lương Anh T1 còn có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 01379/2021/HĐCV/RB/3012238 ngày 22/11/2021 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 22/11/2021 đã ký giữa MSB với ông Lương Anh T1 cho đến khi ông T1 thanh toán hết toàn bộ nợ.

1.3. Trường hợp ông Lương Anh T1 không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ các dư nợ nêu trên thì MSB được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ các khoản nợ cho M1. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 80C, tờ bản đồ số: 36, diện tích 207,9 m^2, địa chỉ thửa đất: tổ A, khu I, phường C, thị xã C, nay là tổ D khu C, phường C, tỉnh Quảng Ninh, theo GCNQSD đất số AE 463217, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 1372 do UBND thị xã C, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/4/2008 đứng tên ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Ngọc T3. Được chuyển nhượng ngày 12/11/2021 cho ông Lương Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 12176, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/11/2021 giữa MSB với ông Lương Anh T1 tại Trụ sở Văn phòng C.

Theo Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần Đ bản đồ và Đ thể hiện có sự chênh lệch về diện tích đất theo GCNQSD đất đã chuyển nhượng cho ông Lương Anh T1; Thực tế ranh giới theo hiện trạng sử dụng diện tích 176m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1); MSB yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng sử dụng đất. (kèm theo là Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ lập ngày 16/6/2026).

1.4. Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Anh T1 tại M1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Lương Anh T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho MSB.

1.5. Về chi phí tố tụng: MSB đã chi phí số tiền 9.200.000 đồng (chín triệu hai trăm nghìn đồng), do yêu cầu khởi kiện của M1 được chấp nhận nên ông Lương Anh T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho MSB theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. (trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác).

2. Về án phí: ông Lương Anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 34.289.706 đồng (ba mươi tư triệu hai trăm tám chín nghìn bảy trăm lẻ sáu đồng); trả lại MSB 16.420.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0001466 ngày 04/4/2026; Điều chỉnh cho biên lai mẫu C21-THADS, số 0001474 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, người đại diện MSB và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Anh T2, ông Phạm Văn H1 có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Lương Anh T1 và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy H

vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND Khu vực 3 - Quảng Ninh;
- Thi hành án DS tỉnh Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Trương Thị Gái