| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 5 - HẢI PHÒNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 15/2025/DS-ST<br>Ngày 29-9-2025<br>V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng | |

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Đào Thị Hảo

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Hoàng Thị Chính

Ông Nguyễn Công Biên

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Đinh Hữu Hảo - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

+ Ngân hàng TMCP V; địa chỉ trụ sở: Đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V:* Ông Nguyễn Mạnh H; nơi cư trú: Tổ B, phường K, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 435/2025/UQ-V ngày 06/3/2025); có mặt.

+ Công ty Cổ phần M; địa chỉ trụ sở: Đường D, phường N, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của* Công ty *Cổ phần M:* Ông Nguyễn Nhật H1; nơi cư trú: Đường L, phường H, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 1202/2025/UQ-M.VPB ngày 29/8/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Hồng N, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ K, phường P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng TMCP V (viết tắt là V) và Công ty Cổ phần M (viết tắt là Công ty M) trình bày như sau:

V với chị Nguyễn Hồng N đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay số LN2212127762675 ngày 14/12/2022, cụ thể:

Số tiền cho vay: 3.458.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh sản xuất và mua bán thiết bị điện; lãi suất, phí và các thỏa thuận liên quan: Chi tiết theo (các) Hợp đồng tín dụng/Khe nước nhận nợ (nếu có) đã ký.

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 06/05/2021, cụ thể:

Số tiền cho vay: 290.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống; lãi suất, phí và các thỏa thuận liên quan: Theo quy định của V

- 01 thẻ tín dụng (187-P-6728863) theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 27/04/2022, cụ thể:

Hạn mức tín dụng thẻ: 20.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống; lãi suất, phí và các thỏa thuận liên quan: Theo quy định của V.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, chị Nguyễn Hồng N đã thế chấp các tài sản là:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125-06, Tờ bản đồ số: 303591-5-(d), địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 954829, Số vào sổ cấp GCN: CH00079/Na.S do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2016; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: (125-04)-02, Tờ bản đồ số: 303591-5-d, địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 157279, Số vào sổ cấp GCN: CH00064 do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 24/05/2018; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên

và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

Các tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 666555 có số công chứng: 7521/HDTC/2021, Quyển số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2021 tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Hồng N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 05/08/2023.

Ngày 27/04/2024 và ngày 30/11/2024, V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V với chị Nguyễn Hồng N, cụ thể như sau: 99% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2212127762675 ngày 14/12/2022 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 06/05/2021 và 100% khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 27/04/2022 (187-P-6728863).

Vì vậy, Công ty M và V đồng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Về số tiền nợ: Chị Nguyễn Hồng N phải trả tổng số tiền nợ tính đến hết ngày hết ngày 29/9/2025 cho Ngân hàng TMCP V số tiền là 51.840.768 đồng, trong đó: Nợ gốc: 35.751.834 đồng; nợ lãi trong hạn: 787.882 đồng; nợ lãi quá hạn: 13.385.935 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 1.915.117 đồng; cho Công ty Cổ phần M số tiền là 5.173.950.894 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.555.711.364 đồng; nợ lãi trong hạn: 78.000.249 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.349.448.656 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 190.790.625 đồng.

Chị Nguyễn Hồng N phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến khi chị Nguyễn Hồng N thanh toán hết nợ cho Công ty M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản vay.

2. Trong trường hợp chị Nguyễn Hồng N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Cổ phần M và V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi toàn bộ nợ cho Công ty Cổ phần M và V:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125-06, tờ bản đồ số 303591-5-(d), địa chỉ tại tổ Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 954829, số vào sổ cấp GCN:

CH00079/Na.S do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2016 đứng tên ông Lương Mạnh Sinh và vợ là Bùi Thị Hợp; ngày 26/3/2020, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Kiến An xác nhận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Hồng N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (125-04)-02, tờ bản đồ số 303591-5-d, địa chỉ tại tổ Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 157279, số vào sổ cấp GCN: CH00064 do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 24/5/2018 đứng tên chị Lương Thị Lâm; ngày 26/3/2020, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Kiến An xác nhận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Hồng N.

3. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Nguyễn Hồng N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Công ty M và V.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Hồng N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi được lời khai của bị đơn và không tiến hành hòa giải được.

Tòa án đã ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, kết quả cho thấy thửa đất số 125-06, tờ bản đồ số 303591-5-(d) và thửa đất số (125-04)-02, tờ bản đồ số 303591-5-d, địa chỉ tại tổ Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng liền kề nhau và không có tranh chấp gì với các hộ giáp ranh liền kề. Theo sơ đồ hiện trạng thì tài sản trên hai thửa đất này có một phần (sân và cổng) nằm trong chỉ giới quy hoạch đường.

* Tại phiên tòa.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, vi phạm quy định tại các điều 70; 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các điều 5, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 2, 3, 117, 317, 318, 319, 429, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng; các điều 7, 8, 10 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc chị Nguyễn Hồng N phải trả toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/20245 là 5.225.791.662 đồng; trong đó: Nợ gốc là: 3.591.463.198 đồng, lãi trong hạn: 78.788.131 đồng, lãi quá hạn: 1.362.834.591 đồng, lãi chậm trả: 192.705.742 đồng. Trong đó, chị N trả Công ty M tổng 5.173.950.894 đồng trong đó: nợ gốc 3.555.711.364 đồng; nợ lãi trong hạn: 78.000.249 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.349.448.656 đồng; lãi chậm trả 190.790.625 đồng. Trả V tổng 51.840.768 đồng; trong đó: nợ gốc 35.751.834 đồng, nợ lãi trong hạn 787.882 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.385.935 đồng, lãi chậm trả: 1.915.117 đồng. Chị Nguyễn Hồng N tiếp tục trả cho các nguyên đơn số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại các Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng kể từ 30/9/2025 đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp chị Nguyễn Hồng N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 125-06, Tờ bản đồ số: 303591-5-(d), địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, Tp. Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 954829, Số vào sổ cấp GCN: CH00079/Na.S do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2016; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N và toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: (125-04)-02, Tờ bản đồ số: 303591-5-d, địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 157279, Số vào sổ cấp GCN: CH00064 do UBND quận Kiến An, Hải Phòng cấp ngày 24/05/2018; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho các nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

+ Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh là V và Công ty M với cá nhân là chị Nguyễn Hồng N không có đăng ký kinh doanh được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn cư trú tại phường Phù Liễn, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bộ luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án.

+ Về sự vắng mặt của bị đơn:

[2] Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

+ Về tính pháp lý của các Hợp đồng tín dụng:

[3] Hợp đồng cho vay số LN2212127762675 ngày 14/12/2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 06/05/2021, Thẻ tín dụng (187-P-6728863) theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 27/04/2022 giữa V và chị Nguyễn Hồng N phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 119 của Bộ luật Dân sự. Các bên tham gia giao kết các Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, các Hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Về số tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, V đã thực hiện việc giải ngân cho bị đơn nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận trong hợp đồng nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn từ ngày

05/8/2023. Ngày 27/04/2024 và ngày 30/11/2024, V đã bán cho Công ty M một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V với chị Nguyễn Hồng N, cụ thể: 99% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2212127762675 ngày 14/12/2022 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 06/05/2021 và 100% khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 27/04/2022 (187-P-6728863). Như vậy, Công ty M là trở thành chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ đã mua của V phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo; đồng thời, V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M. Nay, Công ty M và V yêu cầu chị N phải thanh toán khoản nợ gốc theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng V và chị N đã ký kết. Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự và các bảng kê các nguyên đơn cung cấp, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho các nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc là 3.591.463.198 đồng; trong đó của Công ty M là 3.555.711.364 đồng, của V là 35.751.834 đồng.

[5] Về số tiền nợ lãi: Việc các bên thỏa thuận về lãi suất cho vay tại các Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, các nguyên đơn đã cung cấp bảng tính lãi thể hiện căn cứ tính lãi, số tiền lãi phù hợp với thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng V và chị N đã ký kết. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.634.328.464 đồng; trong đó của Công ty M là: 1.618.239.530 đồng, gồm: Nợ lãi trong hạn: 78.000.249 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.349.448.656 đồng, nợ lãi chậm trả là: 190.790.625 đồng; của V là: 16.088.934 đồng, gồm: Nợ lãi trong hạn: 787.882 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.385.935 đồng, nợ lãi chậm trả là: 1.915.117 đồng

[6] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

+ Về tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp:

[7] Ngày 04/5/2021, chị Nguyễn Hồng N và V đã ký Hợp đồng thế chấp số 666555 có số công chứng: 7521/HDTC/2021, Quyển số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng, tài sản thế chấp là:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 125-06, tờ bản đồ số: 303591-5-(d), địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 954829, Số vào sổ cấp GCN: CH00079/Na.S do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2016; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: (125-04)-02, Tờ bản đồ số: 303591-5-d, địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 157279, số vào sổ cấp GCN: CH00064 do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 24/05/2018; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

[8] Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/5/2021 theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết và được công chứng phù hợp với quy định tại các điều 292, 298, 317, 318, 319, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; do đó, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực với các bên.

+ Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

[9] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho thấy phần diện tích xây dựng thực tế của ngôi nhà nằm trên 02 thửa đất có một phần nằm ngoài diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có kết cấu là sân và cổng (diện tích là 7,4m$^2$). Kết quả xác minh tại Uỷ ban nhân dân phường Phù Liễn, thành phố Hải Phòng cho thấy phần diện tích đất này thuộc chỉ giới quy hoạch đường nên không có cơ sở phát mại tài sản nằm ngoài diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Như vậy, căn cứ các điều 299, 320, 323 Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận việc phát mại tài sản bảo đảm theo yêu cầu của nguyên đơn gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 125-06, Tờ bản đồ số: 303591-5-(d) và thửa đất số: (125-04)-02, Tờ bản đồ số: 303591-5-d, địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho chị Nguyễn Hồng N.

- Về án phí:

[11] Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho các nguyên đơn là: {112.000.000 đồng + 0,1% x (5.225.791.662 đồng - 4.000.000.000 đồng)}

= 113.226.000 đồng (làm tròn). Trả lại cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[12] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đề nghị Tòa án không xem xét, giải quyết chi phí này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm.

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; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bộ luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 465, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào các điều 7; 8; 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

1.1. Về số tiền nợ:

- Chị Nguyễn Hồng N phải trả cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền nợ tính đến hết ngày hết ngày 29/9/2025 số tiền là 51.840.768 *(Năm mươi một triệu tám trăm bốn mươi nghìn bảy trăm sáu mươi tám)* đồng, trong đó: Nợ gốc: 35.751.834 *(Ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi một nghìn tám trăm ba mươi tư)* đồng; nợ lãi trong hạn: 787.882 *(Bảy trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm tám mươi hai)* đồng; nợ lãi quá hạn: 13.385.935 *(Mười ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi lăm)* đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 1.915.117 *(Một triệu chín trăm mười lăm nghìn một trăm mười bảy)* đồng.

- Chị Nguyễn Hồng N phải trả cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền nợ tính đến hết ngày hết ngày 29/9/2025 số tiền là 5.173.950.894 *(Năm tỷ một trăm bảy*

*mươi ba triệu chín trăm năm mươi nghìn tám trăm chín mươi tư)* đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.555.711.364 *(Ba tỷ năm trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười một nghìn ba trăm sáu mươi tư)* đồng; nợ lãi trong hạn: 78.000.249 *(Bảy mươi tám triệu hai trăm bốn mươi chín)* đồng; nợ lãi quá hạn: 1.349.448.656 *(Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi sáu)* đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 190.790.625 *(Một trăm chín mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn sáu trăm hai mươi lăm)* đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Về việc phát mại tài sản thế chấp:

Trường hợp chị Nguyễn Hồng N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 125-06, tờ bản đồ số: 303591-5-(d), địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 954829, Số vào sổ cấp GCN: CH00079/Na.S do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2016; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: (125-04)-02, Tờ bản đồ số: 303591-5-d, địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 6, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 157279, số vào sổ cấp GCN: CH00064 do UBND quận Kiến An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 24/05/2018; ngày 26/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Chi nhánh quận Kiến An, đã đăng ký sang tên cho chị Nguyễn Hồng N.

1.3. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Nguyễn Hồng N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

2. Về án phí:

Chị Nguyễn Hồng N phải nộp 113.226.000 *(Một trăm mười ba triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.175.000 *(Một triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005047 ngày 04/4/2025; trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.350.000 *(Năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn)* đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005046 ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hải Phòng).

3. Về quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Hồng N được quyền kháng cáo bản án trong thời 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 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND khu vực 5 - Hải Phòng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu : VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đào Thị Hảo**