

Bản án số: 50/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8- HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ngọc Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tiến và ông Nguyễn Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Dũng- Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8- Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8- Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Tiêu Thị Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2025 tại phòng xét xử, Toà án nhân dân khu vực 8- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2025/TLST-DS ngày 16/6/2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2025/QĐXXST-DS ngày 03/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 34 ngày 18/9/2025 và số 39 ngày 25/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP TVPT(viết tắt là PGB). Mã số doanh nghiệp: 14001162XX. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng xx,6 Tòa nhà TC, ô đất P- khu đô thị CG, phường CG, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh Th, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị VA, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh HD PGB- địa chỉ: Số 01 Đại lộ HCM, phường TĐ, thành phố Hải Phòng (theo Quyết định ủy quyền số 98 ngày 13/6/2024). Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Vũ Thị Thùy Dương, ông Bùi Văn Mạnh, ông Kiều Duy Thiện- đều là nhân viên PGB. Địa chỉ liên hệ: Số 119 đường Thanh Niên, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số 173 ngày 29/9/2025).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1956; CCCD số 033156007751. Nơi đăng ký thường trú: Số 42/116 Nguyễn Lương Bằng, phường TĐ, thành phố Hải Phòng. Chỗ ở: Số 18 Đoàn Đình Duyệt, phường TĐ, thành phố Hải Phòng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1970; CCCD số 030070002970. Nơi đăng ký thường trú: Số 180 Nguyễn Lương Bằng, phường LTN, thành phố Hải Phòng). Chỗ ở: Số 24 ngõ 381 NQ, phường LTN, thành phố Hải Phòng).

(*Tại phiên tòa, ông Thiện, ông Mạnh và bà L có mặt; ông S vắng mặt.*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngân hàng TMCP TVPT(PGB)- chi nhánh HD và bà Phạm Thị L đã cùng tự nguyện thỏa thuận, ký kết hợp đồng tín dụng số 660.22x/2022/HĐTDHM-CN/PGBHD ngày 02/11/2022; khế ước nhận nợ ngày 03/11/2022, theo đó: Số tiền cho vay: 1.700.000.000đồng, thời hạn cho vay: 36 tháng, tính từ ngày 02/11/2022 đến ngày 02/11/2025; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh quần áo các loại; Lãi suất vay: 12.1%/năm và được xác định bằng lãi suất cơ sở áp dụng thời hạn khoản vay ngắn hạn với biên độ 3,9%/năm (Áp dụng theo quyết định số 344/2022QĐ-TGD ngày 25/10/2022 của Tổng Giám đốc);... các thỏa thuận khác chi tiết theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay, ông Phạm Văn S tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118/HĐTC/PGBHD/22 ngày 02/11/2022, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NTN, tài sản được đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 63, diện tích 62,5m² địa chỉ: Khu 10, phường TB, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 24 ngõ 381 NQ, phường LTN, tp Hải Phòng), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 010952, sổ vào sổ cấp GCN: CS-00913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/07/2022, tên chủ sử dụng đất: ông Phạm Văn S.

Ngày 03/11/2022 ngân hàng giải ngân một lần số tiền vay 1,7 tỷ đồng cho bà Phạm Thị L. Bà L xác định nhận số tiền vay. Quá trình thực hiện nghĩa vụ, bà L đã trả cho ngân hàng số tiền gốc tổng là 135.000.000đồng, tổng tiền lãi và phạt là 184.446.722đồng. Đến ngày 03/11/2023 bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, toàn bộ khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, áp dụng mức lãi suất quá hạn từ ngày 03/11/2023. Sau nhiều lần đôn đốc bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho ngân hàng không thành công, Ngân hàng khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà L phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (29/9/2025) tổng là 2.166.554.976đồng, trong đó nợ gốc 1.565.000.000đồng, lãi trong hạn 405.423.414đồng, lãi quá hạn 196.131.562đồng. Kể từ ngày 30/9/2025, bà L phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho ngân hàng. Nếu bà L chậm trả lãi thì phải chịu tiền lãi chậm trả trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo thỏa thuận. Nếu bà L không trả nợ đầy đủ thì PGB có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Nếu số tiền thu được từ phát mại tài sản không đủ để trả nợ gốc, lãi khoản vay thì yêu cầu bà L tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

** Tại bản tự khai, lời khai của bị đơn bà Phạm Thị L trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa:* Bà thừa nhận ngày 02/11/2022 bà ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, vay của PGB số tiền 1,7 tỷ đồng, các thỏa thuận như nội dung nguyên đơn đã trình bày. Ông S đã tự nguyện ký hợp đồng thế chấp, các giấy tờ thủ tục để thế chấp tài sản là nhà đất của ông S, để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay của bà, giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng giữ. Sau khi vay, bà đã trả được một số tiền gốc, lãi cho ngân hàng, sau đó do làm ăn không thuận lợi, bà đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Hiện bà còn nợ gốc là 1.565.000.000đồng và tiền

lãi phát sinh. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Trong thời gian giải quyết, bà xin ngân hàng miễn, giảm lãi, nếu tổng số tiền bà sẽ trả cho ngân hàng là 1.850.000.000 đồng thì ngân hàng tắt toán khoản vay cho bà, làm thủ tục giải chấp để bà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà cam đoan sẽ thanh toán cho ngân hàng số tiền này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hôm nay.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn S trong quá trình giải quyết:* Khoảng cuối năm 2022, bà L ký hợp đồng vay của ngân hàng PGB số tiền 1,7 tỷ đồng, để bảo đảm cho khoản vay, gia đình bà L có nhờ ông thế chấp tài sản của ông là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 63, diện tích 62,5m²; địa chỉ: khu 10, phường TB, thành phố HD, tỉnh Hải Dương; GCNQSDĐ số DG 01095Xdo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/07/2022, mang tên ông. Vì là chị em ruột, ông tin tưởng và đã đồng ý thế chấp, hỗ trợ bà L vay vốn ngân hàng. Ngày 02/11/2022, ông đến Bưu điện tỉnh Hải Dương, địa chỉ: số 1 Đại lộ Hồ Chí Minh, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương để ký Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118/HĐTC/PGBHD/22 giữa ông và Ngân hàng. Tuy nhiên, khi ký ông không được đọc hợp đồng, không ký trước mặt công chứng viên NTN tại Văn phòng công chứng NTN như ghi nhận trong hợp đồng. Mặt khác, trước đó ông bị mắc bệnh về thần kinh dẫn đến hạn chế khả năng nhận thức và điều khiển hành vi (bởi Năm 2017, ông bị TAND thành phố HD và TAND tỉnh Hải Dương xét xử về tội “Cố ý gây thương tích”, được cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố HD cho ông đi giám định pháp y tâm thần. Kết luận giám định xác định ông bị mắc bệnh về tâm thần nên được Cơ quan tiến hành tố tụng chỉ định luật sư của Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương bào chữa trong quá trình tham gia tố tụng vụ án) nên mọi giao dịch của ông đều phải có người giám hộ. Từ những lý do, căn cứ nêu trên, ông xác định Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118 ngày 02/11/2022 giữa ông và Ngân hàng không có giá trị pháp lý.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu ông S cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của ông là có căn cứ, nhưng ông S không cung cấp được. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông S xin rút toàn bộ lời khai đã trình bày, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để bà L trả hết nợ, trả cho ông bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm, xác minh tại địa phương thể hiện:* Tài sản thế chấp hiện đang do ông Phạm Văn S quản lý, sử dụng, sở hữu, có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp ngõ đi; Phía Nam giáp thửa đất số 181; Phía Đông giáp thửa đất số 295; Phía Tây giáp thửa đất số 180. Diện tích hiện trạng thửa đất là 62,5m². Về tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà BTCT 02 tầng, xây năm 2019, sau khi mua ông S làm thêm phần mái tôn chống nóng, khung sắt hộp, diện tích sàn xây dựng 59m². Tài sản không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp, không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới.

** Tiến hành làm việc với Văn phòng công chứng HD (trước đây là VPCC NTN) thể hiện:* Sau khi tiến hành rà soát hồ sơ đã công chứng, đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118 ngày 02/11/2022 giữa ngân hàng PGB và bên thế chấp tài sản là ông Phạm Văn S, bên vay vốn là bà Phạm Thị L, ngày

01/11/2022 theo đề nghị của PGB chi nhánh HD, công chứng viên NTN đã đến trụ sở ngân hàng tại số 1 đại lộ Hồ Chí Minh, phường Nguyễn Trãi, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường TĐ, thành phố Hải Phòng) để lấy chữ ký của khách hàng do hồ sơ vay có nhiều giấy tờ và để tránh khách hàng phải đi lại. Khi tiếp xúc trực tiếp với ông S, CCV NTN thấy ông S có biểu hiện say do uống rượu nên đã dừng việc ký kết, hẹn ngày hôm sau khi ông S tỉnh táo thì trực tiếp đến trụ sở VPCC tại địa chỉ số 387 đường An Định, phường Tứ Minh, tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp. Ngày 02/11/2022, ông S đã đến trụ sở VPCC tại địa chỉ trên thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp. VPCC khẳng định việc tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở trên. Đối với đề xuất của bà L đưa ra, ngân hàng đã đồng ý phương án. Nay tại phiên tòa, đại diện ngân hàng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, buộc bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng đồng ý cho bà L nộp số tiền 1.850.000.000đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/9/2025 để tắt toán khoản vay. Nếu hết thời hạn đó mà bà L không trả đủ số tiền trên thì việc miễn giảm lãi, phí sẽ không còn hiệu lực. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ, số liệu tạm tính đến ngày 29/9/2025 tổng là 2.166.554.976đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi bà L thanh toán toàn bộ khoản vay theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết. Đối với số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp đủ và nay yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

- Bị đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và cam kết sẽ thực hiện. Do bà là người cao tuổi nên bà xin được miễn nộp tiền án phí. Bà nhất trí ý kiến của nguyên đơn về tiền chi phí tố tụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8- Hải Phòng phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án, xác định: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyền và nghĩa vụ theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 357, 429, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên về việc bà L có trách nhiệm trả Ngân hàng TMCP TVPT số tiền 1.850.000.000đồng trong thời hạn 01 tháng, nếu bà L không trả đủ số tiền trên thì buộc bà L phải trả nợ cho ngân hàng PGB số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng là 2.166.554.976đồng. Bà L phải tiếp tục trả lãi nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho ngân hàng. Trường

hợp bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Về án phí: Căn cứ Điều 147 BLTTDS, Luật Phí và lệ phí, Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016, miễn án phí DSST cho bà L. Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và pháp luật áp dụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP TVPT(PGB) là tổ chức có đăng ký kinh doanh cho bị đơn là cá nhân bà Phạm Thị L, sinh sống tại thành phố HD, tỉnh Hải Dương vay tiền, không có đăng ký kinh doanh. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả nợ. TAND thành phố HD, tỉnh Hải Dương thụ lý, giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, kể từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 8- Hải Phòng tiếp nhận nhiệm vụ của TAND thành phố HD, tỉnh Hải Dương, nên TAND khu vực 8- Hải Phòng tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Trên cơ sở tài liệu thu thập trong hồ sơ, lời khai của các đương sự và tại phiên tòa, HĐXX xác định:

Hợp đồng tín dụng số 660 ngày 02/11/2022, khế ước nhận nợ ngày 03/11/2022 ký kết giữa PGB chi nhánh HD và bà Phạm Thị L dựa trên sự thống nhất thỏa thuận, các bên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nội dung và hình thức hợp đồng cũng như mức lãi suất áp dụng phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 280 của Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến giao dịch, buộc các bên phải thực hiện. Thực tế, sau khi ngân hàng giải ngân khoản vay, bị đơn đã trả được tổng số tiền gốc là 135.000.000đồng, lãi, phạt đã trả là 184.446.722đồng. Từ ngày 03/11/2023 bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/11/2023. Do đó, nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện để thu hồi nợ là hoàn toàn có cơ sở.

Tại phiên tòa, ngân hàng đồng ý cho bà L thanh toán trả ngân hàng số tiền 1.850.000.000đồng để tắt toán khoản vay, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/9/2025. Quá thời hạn này mà bà L không nộp đủ số tiền trên thì yêu cầu bà L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thỏa thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp. cụ thể, tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2025, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho ngân hàng là 2.166.554.976đồng, trong đó nợ gốc 1.565.000.000đồng, lãi trong hạn 405.423.414đồng, lãi quá hạn 196.131.562đồng. Kể từ sau ngày xét xử, bà L còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký, cho đến khi thanh toán xong khoản vay. Bà L nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và cam kết sẽ thực hiện, nộp đủ số tiền

và theo đúng thời hạn. Nếu không bà sẽ chấp nhận thực hiện việc trả nợ theo như hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118/HĐTC/PGBHD/22 ngày 02/11/2022 được lập dựa trên sự thống nhất, thỏa thuận, tự nguyện ký kết giữa ông Phạm Văn S và PGB-chi nhánh HD, hợp đồng này đã được công chứng tại VPCC NTN, tỉnh Hải Dương (nay là VPCC Hải Dương, thành phố Hải Phòng), tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố HD. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 63, diện tích 62,5m² địa chỉ: Khu 10, phường TB, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 24 ngõ 381 NQ, phường LTN, thành phố Hải Phòng), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 010952, số vào sổ cấp GCN: CS-00913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/07/2022, tên chủ sử dụng đất: ông Phạm Văn S.

Qua xem xét hợp đồng thế chấp thấy nội dung và hình thức của hợp đồng đảm bảo pháp luật, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Tiến hành việc xem xét, thẩm định tài sản thế chấp thấy hiện trạng thửa đất không có biến động so với thời điểm thế chấp, không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới đối với các hộ giáp ranh. Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản có giá trị pháp lý, làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết.

Vì vậy, nếu bà L đã thanh toán xong khoản vay thì Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản là ông S theo quy định của pháp luật. Nếu bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp, phù hợp với các Điều 299, 308 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà L là người cao tuổi, xin miễn nộp tiền án phí nên HĐXX miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà L, phù hợp quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 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.

- Bà L phải chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tài sản là 5.000.000đồng. Do nguyên đơn đã nộp đủ nên bà L phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 116, 117, 278, 280, khoản 2 Điều 292, các điều 299, 308, 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị định số

21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Ngân hàng TMCP TVPT(PGB).

1.1. Về xác nhận nợ và thời hạn trả nợ:

Tính đến ngày 29/9/2025, bà Phạm Thị L còn nợ Ngân hàng TMCP TVPT số tiền theo hợp đồng tín dụng số 660.225/2022/HĐTDHM-CN/PGBHD ngày 02/11/2022; khế ước nhận nợ ngày 03/11/2022 đã ký kết, tổng là 2.166.554.976 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.565.000.000 đồng, Lãi trong hạn 405.423.414 đồng, Lãi quá hạn 196.131.562 đồng. Bà L phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ, theo mức lãi suất quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

Ngân hàng TMCP TVPT đồng ý cho bà Phạm Thị L nộp đủ số tiền 1.850.000.000 đồng để tắt toán khoản vay, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/9/2025. Quá thời hạn trên, nếu bà L không nộp đủ số tiền này thì bà L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP TVPT tổng số tiền nợ gốc còn lại và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết. Nếu bà L đã nộp đủ số tiền thì Ngân hàng TMCP TVPT làm thủ tục tắt toán khoản vay và thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

- Trường hợp bà Phạm Thị L vi phạm thỏa thuận thanh toán nêu trên (về số tiền hoặc thời gian) thì việc miễn, giảm lãi, phí và giải chấp tài sản không còn hiệu lực. Ngân hàng TMCP TVPT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 2.166.554.976 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi bà L thanh toán xong toàn bộ khoản vay theo mức lãi suất quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 63, diện tích 62,5m² địa chỉ: Khu 10, phường TB, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 24 ngõ 381 NQ, phường LTN, thành phố Hải Phòng), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 010952, số vào sổ cấp GCN: CS-00913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/07/2022, tên chủ sử dụng đất: ông Phạm Văn S; theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số 118/HĐTC/PGBHD/22 ngày 02/11/2022.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo sau khi trừ đi chi phí hợp lý liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật sẽ được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà L với PGB. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo còn thừa thì sẽ trả lại cho ông Phạm Văn S; nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho PGB theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp bà L đã thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục giải chấp theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Phạm Thị L.

- Bà Phạm Thị L hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP TVPT số tiền 36.631.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0003396 ngày 11/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HD, tỉnh Hải Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8- Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/9/2025); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận 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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 8- Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký, đóng dấu)
Trịnh Thị Ngọc Mai