

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN AN DƯƠNG  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST  
Ngày 08 - 09 -2022  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Lý

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Thoa

Ông Đỗ Văn Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:**  
Ông Lại Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 07 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 và thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA; địa chỉ: Số 25, đường Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T -Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA (Văn bản uỷ quyền số 525813/2021/UQ Seabank ngày 14 tháng 4 năm 2021); có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị Tr; cùng địa chỉ: Thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Tr và chị Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 04 năm 2021 của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25 tháng 6 năm 2019, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số: REF 1917500076/HĐTD/TONDAN-NVV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng giao dịch Tôn Đản để vay số tiền 350.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng. Hai bên đã ký giấy nhận nợ mã REF: 1917500076 ngày 26 tháng 6 năm 2019, nhận nợ vay 350.000.000 đồng; lãi suất 13,4 %/năm, có sự điều chỉnh theo Ngân hàng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày 26/6/2019 đến ngày 26/6/2026. Trả gốc, lãi vào ngày 30 hàng tháng mỗi kỳ gốc là 4.167.000 đồng, kỳ cuối ngày 26/6/2026 gốc là 4.139.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay nợ trên giữa hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1917500076/HĐTC/TONDAN-NVV ngày 25 tháng 6 năm 2019 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 499612, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 do Ủy ban nhân dân huyện AD cấp ngày 03/05/2019 cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích 265,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 tại thôn T, xã AH, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đến năm 2021 ông V, bà H bắt đầu vi phạm hợp đồng, Ngân hàng đã đôn đốc, thương lượng với bên vay, đã thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn cho ông V, bà H. Tính đến hết ngày 08 tháng 09 năm 2022 ông V, bà H còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 191.654.000 đồng, lãi trong hạn là 623.794 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông V, bà H phải trả số tiền trên và phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 499612, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 do Ủy ban nhân dân huyện AD cấp ngày 03/05/2019 cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích 265,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 tại thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Kể từ ngày 09 tháng 09 năm 2022 ông V, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ. Trường hợp trong 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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. Nếu ông V, bà H không thanh toán được nợ thì sẽ phát mại tài sản là các công trình trên đất và giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn V trình bày: Vợ chồng ông có ký vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, các công trình xây dựng có trước khi thế chấp tài sản là của vợ chồng ông. Các con ông là Tr, H, N, Tr thứ 7, chủ nhật có về ở cùng bố mẹ. Ông không đồng ý phát mại tài sản và đề nghị được trả nợ dần theo hợp đồng.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì, mặc dù đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự khác chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Kiểm sát viên đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ ở xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có thẩm quyền giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, bảng lịch trình trả nợ, sao kê quá trình trả nợ và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã có đủ căn cứ xác định: Ngày 25 tháng 6 năm 2019 ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số: REF 1917500076/HĐTD/TONDAN-NVV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng giao dịch Tôn Đản để vay số tiền 350.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng. Hai bên đã ký giấy nhận nợ mã REF :REF1917500076 ngày 26 tháng 6 năm 2019, nhận nợ vay 350.000.000 đồng; lãi suất 13,4 %/năm, có sự điều chỉnh theo Ngân hàng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày 26/6/2019 đến ngày 26/6/2026. Trả gốc, lãi vào ngày 30 hàng tháng mỗi kỳ gốc là 4.167.000

đồng, kỳ cuối ngày 26/6/2026 gốc là 4.139.000 đồng. Ngân hàng đã thực hiện đúng theo hợp đồng, đã nhận đủ tiền. Ông V, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ năm 2011 không thanh toán tiền gốc, tiền lãi theo đúng kỳ hạn trong hợp đồng đã thỏa thuận. Ông V trình bày sau đó ông vẫn thanh toán nợ cho ngân hàng vì vậy không đồng ý phát mại tài sản. Căn cứ vào điểm I 8.1 khoản 8 Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền dừng hợp đồng và thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng vi phạm chậm trả gốc, lãi trong 2 kỳ trở lên. Ngân hàng cũng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ lãi và gốc, thông báo khởi kiện ra Tòa án nhưng đến ngày Tòa án thụ lý thì ông V, bà H vẫn không thực hiện theo hợp đồng tín dụng cũng như thông báo trả nợ trước hạn.

Vì vậy căn cứ vào Điều 280, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông V, bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tổng số tiền tính đến hết ngày 08 tháng 09 năm 2022 bao gồm số nợ gốc là 191.654.000 đồng, lãi trong hạn là 623.794 đồng.

[3] Xét hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1917500076/HĐTC/TONDAN-NVV ngày 25 tháng 6 năm 2019 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 499612, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 do Ủy ban nhân dân huyện AD cấp ngày 03/05/2019 cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích 265,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 tại thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng được ký giữa các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện tham gia, ký kết thể hiện ý chí của các bên; về hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp đều đảm bảo đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật và đã được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đúng quy định của pháp luật. Ông V, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Điều 8 hợp đồng tín dụng. Vì vậy theo điều 7 trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất nhưng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 499612, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 do Ủy ban nhân dân huyện AD cấp ngày 03/05/2019 cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H diện tích 265,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 tại thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng. Các công trình xây dựng trên đất gồm nhà ở, công trình phụ, sân công, tường bao đều là của ông V, bà H có khi thế chấp, cây cối trên đất có giá trị nhỏ nên không yêu cầu. Mặt khác theo Điều 325 Bộ luật dân sự thì cũng phát mại tài sản gắn liền với đất. Diện tích đất đo thực tế có sự thay đổi, phần diện tích đất tăng thêm là thuộc đất công hành lang, vì vậy chỉ phát mại diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39; 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 280, 292, 293, 299, 303, 317, 323, 325, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; 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 Tòa án.

Xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA như sau: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA tổng số tiền tính đến hết ngày 08/09 2022 tổng cộng là 192.277.794 đồng, bao gồm số nợ gốc là 191.654.000 đồng, lãi trong hạn là 623.794 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1917500076/HDTC/TONDAN-NVV ngày 25 tháng 6 năm 2019 đã ký giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H - bên thế chấp và Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất đối với diện tích 265,0 m<sup>2</sup> (có các mốc 1,2,3,4,1 trên sơ đồ kèm theo bản án ) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 499612, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 do Ủy ban nhân dân huyện AD cấp ngày 03/05/2019 cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H.

Khi phát mại tài sản, sau khi thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ được trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H, nếu thiếu thì ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết cho Ngân hàng. Khi phát mại tài sản, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H được quyền ưu tiên mua tài sản phát mại.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: REF1917500076/HDTD/TONDAN-NVV ngày 25 tháng 6 năm 2019; giấy nhận nợ mã REF:REF1917500076 ngày 26 tháng 6 năm 2019 Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 9.613.889 đồng.

Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.130.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004143 ngày 07 tháng 04 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương ;
- Chi cục THADS huyện An Dương ;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Hồng Lý**

