TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1629/2025/DS-PT
Ngày: 18/12/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1302/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7010/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22504/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 22505/2025/TB-TA ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (BV); địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa nhà H N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thương T, sinh năm 1989 và ông Trần Ngọc P, địa chỉ liên hệ: Số E L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 02/4/2025); ông T có mặt, ông P vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1982; có mặt.

2. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1985; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A tổ A, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Phạm Thị T1, ông Ngô Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (BV) với bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 đã ký kết các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) như sau:

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 0372300008300 ngày 30/6/2023 với nội dung: BV cho bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 vay số tiền 700.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 703, tờ bản đồ 20, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 25 năm. Lãi suất vay: 10,5%/năm cố định trong 03 tháng đầu. Từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + Biên độ 4,79%/năm; ngày trả gốc: Ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần. Trả nợ gốc: Vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần. Từ kỳ 01 đến kỳ 299 với số tiền 2.333.333 đồng/tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26/7/2023. Kỳ trả nợ gốc cuối cùng vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng với số tiền 2.333.433 đồng.

Ngày 30/6/2023, BV đã giải ngân cho bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 theo Giấy nhận nợ số 0372300008300001 ngày 30/6/2023 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

- Căn cứ giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, Hợp đồng số 03723000612TD ngày 03/7/2023, BV đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 chi tiết như sau: Hạn mức thẻ: 20.000.000 đồng; Lãi suất, phí: Được quy định trong hợp đồng mở thẻ của BV.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 703, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 419892, số vào sổ cấp GCN: CS31328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2023, cập nhật biến động ngày 13/7/2023 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2. Tài sản trên được thế chấp tại BV. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 đã thanh toán cho BV số tiền là 149.673.395 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 34.999.995 đồng, nợ lãi là: 114.673.400 đồng.

Bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 không trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên BV đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà T1, ông T2 sang khoản nợ quá hạn từ ngày 21/10/2024. Tính đến ngày 23/9/2025, bà T1, ông T2 còn nợ BV số tiền 779.534.526 đồng; trong đó: Nợ gốc là 683.396.237 đồng; lãi là 96.138.289 đồng. Vì vậy, BV yêu cầu:

- Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 phải thanh toán cho BV tổng số tiền là: 779.534.526 đồng (Bảy trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.396.237 đồng, nợ lãi: 96.138.289 đồng. Cụ thể như sau: Dư nợ khoản vay: Nợ gốc: 665.000.005 đồng, nợ lãi vay: 87.988.506 đồng; dư nợ khoản thẻ tín dụng: Nợ gốc thẻ: 18.396.232 đồng, nợ lãi thẻ: 8.149.783 đồng.

- Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng kể từ ngày 24/9/2025 đến ngày trả dứt nợ.

- Trường hợp bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì BV có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 703, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 419892, số vào sổ cấp GCN: CS31328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2023, cập nhật biến động ngày 13/7/2023 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV thì bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho BV.

- Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Bị đơn bà Phạm Thị T1 trình bày ý kiến:

Vào ngày 30/6/2023, bà và chồng bà là ông Ngô Văn T2 có ký hợp đồng tín dụng số 0372300008300 và các giấy tờ liên quan với BV vay số tiền 700.000.000 đồng và yêu cầu cấp thẻ tín dụng hạn mức 20.000.000 đồng. Mục đích thực tế của khoản vay này là giúp chị ruột là bà Phạm Thị Thu M đất vì chị bà không đủ điều kiện vay vốn trực tiếp. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 703, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Trong quá trình vay, do chị gái bà gặp khó khăn về tài chính và hiện đã không còn khả năng trả nợ dẫn đến khoản vay chậm thanh toán và phát sinh nợ xấu. Bà không có ý định trốn tránh nghĩa vụ, sẵn sàng hợp tác với

Ngân hàng và Tòa án để giải quyết vụ việc theo hướng thương lượng, tìm phương án trả nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo đúng quy định.

Bị đơn ông Ngô Văn T2 trình bày ý kiến: Ông T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của BV và thống nhất với ý kiến của vợ ông là bà Phạm Thị T1 trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ông T2 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 thanh toán cho BV tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2025 là 779.534.526 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.396.237 đồng, nợ lãi: 96.138.289 đồng và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 24/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

- Bị đơn bà Phạm Thị T1 thống nhất với các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã nêu và yêu cầu Tòa án xem xét ghi nhận "Bản cam kết trả lại quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng bà và bà Phạm Thị T3; xem xét nghĩa vụ của bà T3 trong việc trả nợ cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 đối với bị đơn bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 **tổng số tiền** là 779.534.526 đồng (B trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.396.237 đồng (sáu trăm tám mươi ba triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng), nợ lãi: 96.138.289 đồng (chín mươi sáu triệu một trăm ba mươi tám nghìn hai trăm tám mươi chín đồng).

Kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 0372300008300 ngày 30/6/2023; Giấy nhận nợ số 0372300008300001 ngày 30/6/2023 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, số hợp đồng 03723000612TD ngày 03/7/2023 đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

1.2. Trường hợp bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản tiền vay thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

tại thửa đất số 703, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 419892, số vào sổ cấp GCN: CS31328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2023, cập nhật biến động ngày 13/7/2023 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm cho rằng bị đơn chỉ có nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi tài sản bảo đảm mà bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Ngô Văn T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T2 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Phạm Thị T1, ông Ngô Văn T2 thống nhất ngày 30/6/2023, BV cùng bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2 ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 0372300008300 với số tiền vay là 700.000.000 đồng và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, số hợp đồng 03723000612TD ngày 03/7/2023 với hạn mức 20.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện đúng

nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã giao kết. Tính đến ngày 23/9/2025, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 779.534.526 đồng. Cụ thể như sau: Dư nợ khoản vay: Nợ gốc 665.000.005 đồng, nợ lãi vay 87.988.506 đồng; dư nợ khoản thẻ tín dụng: Nợ gốc thẻ 18.396.232 đồng, nợ lãi thẻ 8.149.783 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán số nợ trên cho BV là có căn cứ.

[3] Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, bị đơn ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0372300009200 ngày 17/7/2023, được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 1446, quyển số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Xét, hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết hợp pháp, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền vay và tiền lãi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ.

[4] Thời điểm BV đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo quy định tại Điều 297 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với BV là phù hợp.

[5] Tài sản thế chấp chỉ là biện pháp bảo đảm, không phải là giới hạn trách nhiệm trả nợ và trong hợp đồng cấp tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không có thỏa thuận chỉ trả nợ trong phạm vi tài sản thế chấp. Khoản nợ của bị đơn là khoản nợ cá nhân; do đó, khi xử lý tài sản thế chấp mà tài sản đó không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả phần nợ còn thiếu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 là phù hợp theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Như vậy, bị đơn kháng cáo cho rằng bị đơn chỉ có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn trong phạm vi tài sản đã thế chấp là không có căn cứ.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị T1, ông Ngô Văn T2 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị T1 và ông Ngô Văn T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị T1, ông Ngô Văn T2 phải chịu số tiền 600.000 đồng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0024029 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (13), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết