TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Dịu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang.

Ông Hàng Lâm Viên.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Phó Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:*** Ông Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 198/2025/QĐ-PT ngày

05/9/2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 44/TB-TA ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (M)**.

Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn P – Tổng Giám đốc Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Hợp đồng ủy quyền số 154/UQ-MBAMC ngày 18/3/2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn P: Ông Lê Thanh H – Giám đốc chi nhánh M1 (Giấy ủy quyền số 1720/UQ-MBAMC ngày 02/6/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh H: Ông Nguyễn Lê Anh K – Chuyên viên tố tụng Công ty TNHH Q1 nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Giấy ủy quyền số 530/UQ-MBAMC ngày 02/6/2023). (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng C, A L, Hòa Thuận T, H, Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu Thành P1**, sinh năm 1981; (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Trần Thảo N, sinh năm 2000; (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2025); (Có mặt)

Địa chỉ: Lô T, đường H, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Bình P2, sinh năm 1995 – Văn phòng L – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Lô T, đường H, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần S.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức C – Tổng Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Khách sạn V đường Y, khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa).

Địa chỉ hiện nay: Tầng A, Tòa nhà V đường T, P, N, Khánh Hòa (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng D – Nhân viên hành chính – Công ty Cổ phần S (Văn bản ủy quyền số 2511/2024/UQ ngày 13/8/2023). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khách sạn V đường Y, khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu Thành P1 - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2023 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (MB) và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (MB) trình bày:

Ngày 22/10/2020, ông Nguyễn Hữu Thành P1 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) - Chi nhánh C2, hợp đồng tín dụng số: 124846.20.803.7786194.TD và khế ước nhận nợ để vay số tiền 1.748.000.000đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu đồng*), thời hạn vay 180 tháng; mục đích vay: cho vay thanh toán tiền mua căn hộ chung cư, lãi suất 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng mua bán căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hữu Thành P1 đã thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) được tổng số tiền lãi là 273.486.668đ, sau đó, ông Nguyễn Hữu Thành P1 không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng nữa nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu ông P1 trả nợ nhưng ông P1 vẫn không chịu trả. Tính đến ngày 28/11/2024, ông Nguyễn Hữu Thành P1 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) tổng số tiền 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi*

tám ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2 yêu cầu ông Nguyễn Hữu Thành P1 phải có trách nhiệm trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử, ngày 28/11/2024 tổng cộng gốc và lãi suất là 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số nợ trên tính từ ngày 29/11/2024 và lãi phạt chậm thi hành án với lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số: 124846.20.803.7786194.TD ngày 22/10/2020 đã được ký kết cho đến khi trả hết nợ vay.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 124847.20.803.7786194.BĐ, ngày 22/10/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Thành P1 và Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2 (*Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1*) để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Nguyên đơn xác định có tham gia ký kết Bản cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên ngày 22/10/2020 giữa ngân hàng, ông P1 và Công ty cổ phần S, tuy nhiên theo nguyên đơn bản cam kết này không liên quan gì đến hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và ông P1. Ngân hàng chỉ chịu trách nhiệm theo pháp luật hiện hành đối với phần của riêng ngân hàng trong hợp đồng ba bên này.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Hữu Thành P1 trình bày:

Ngày 22/10/2020, ông Nguyễn Hữu Thành P1 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2, hợp đồng tín dụng số:

124846.20.803.7786194.TD và khế ước nhận nợ để vay số tiền 1.748.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu đồng*), thời hạn vay 180 tháng; mục đích vay: cho vay thanh toán tiền mua căn hộ chung cư, lãi suất 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng mua bán căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1.

Trong quá trình vay vốn, ông đã thanh toán được cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 273.486.668 đồng, sau đó ông P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, ngân hàng có đôn đốc yêu cầu ông trả nợ nhưng ông vẫn chưa trả cho Ngân hàng là vì đến nay Công ty cổ phần S vẫn chưa bàn giao căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 cho ông. Tính đến ngày 28/11/2024, ông còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) tổng số tiền 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2 yêu cầu ông phải có trách nhiệm trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 28/11/2024 tổng cộng gốc và lãi suất là 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng. Và yêu cầu ông phải tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số nợ trên tính từ ngày 29/11/2024 và lãi phạt chậm thi hành án với lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số: 124846.20.803.7786194.TD ngày 22/10/2020 đã được ký kết cho đến khi trả hết nợ vay; Ngân hàng TMCP Q (*MB*) yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số:

124847.20.803.7786194.BĐ ngày 22/10/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Thành P1 và Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2 (*Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1*) để đảm bảo cho việc thi hành án thì ông không đồng ý vì ông bị Công ty cổ phần S lừa dối, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) và Công ty cổ phần S bắt tay nhau để lừa dối ông và hiện nay Công ty cổ phần S vẫn chưa bàn giao căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 cho ông, dự án đã dừng lại không tiếp tục xây nữa, Căn hộ đã quá thời gian thi công nhưng ông chưa được nhận. Mặt khác, hiện tại ông P1 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*).

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xác định trách nhiệm của Công ty cổ phần S trong việc ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông P1 bởi thực tế Công ty cổ phần S đã vi phạm nghĩa vụ cam kết giao nhà ở làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P1, đề nghị Công ty cổ phần S phải chịu trách nhiệm trả toàn bộ phần tiền lãi mà ngân hàng yêu cầu ông P1 phải trả theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 22/10/2020. Ông P1 xác định có tham gia buổi họp mặt khách hàng do Công ty cổ phần S tổ chức ngày 24/4/2025 tuy nhiên tại buổi họp công ty đã không nêu phương án giải quyết nếu chậm tiến độ giao căn hộ cho khách hàng như thế nào và trách nhiệm của công ty ra sao.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: *Công ty cổ phần S - Do bà Nguyễn Thị Hoàng D đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 24/02/2020 Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 có lập Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 mua bán căn hộ số: B.27-11, tầng 27,

tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 22/10/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*), Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 cùng ký kết thỏa thuận ba bên. Ngày 29/10/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) đã giải ngân trực tiếp cho Công ty cổ phần S số tiền 1.748.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu đồng*) theo "*Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ*" của ông Nguyễn Hữu Thành P1 để thanh toán tiền Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1.

Hiện nay Công ty cổ phần S chưa bàn giao Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận cho ông Nguyễn Hữu Thành P1 do dịch bệnh C1 đã ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) - Chi nhánh C2 yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 124847.20.803.7786194.BĐ ngày 22/10/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Thành P1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) - Chi nhánh C2 (Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1) thì Công ty cổ phần S đồng ý.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) yêu cầu ông Nguyễn Hữu Thành P1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB* toàn bộ số nợ trên bao gồm nợ gốc, lãi suất tạm tính đến ngày xét xử hôm nay (*ngày 28/11/2024*) là 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm chín*

mươi sáu đồng). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/11/2024 đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 124846.20.803.7786194.TD ngày 22/10/2020.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 124847.20.803.7786194.BĐ ngày 22/10/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Thành P1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) - Chi nhánh C2 (Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa đã tuyên:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 318, 319, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 26 của 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*).

2. Buộc ông Nguyễn Hữu Thành P1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) số tiền vay đến ngày xét xử ngày 28/11/2024 tổng cộng là 2.292.348.296 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.747.999.996 đồng; lãi trong hạn: 1.340.991 đồng và lãi quá hạn: 543.007.309 đồng.

Ông Nguyễn Hữu Thành P1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 29/11/2024 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số: 124846.20.803.7786194.TD ngày 22/10/2020.

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.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*MB*) phải trả cho ông Nguyễn Hữu Thành P1 bản chính Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 khi ông Nguyễn Hữu Thành Phát thanh T xong số tiền gốc và lãi suất theo quy định tại Hợp đồng cho vay số: 124846.20.803.7786194.TD, ngày 22/10/2020.

4. Trong trường hợp ông Nguyễn Hữu Thành P1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng TMCP Q (*MB*) thì Ngân hàng TMCP Q (*MB*) có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ số: B.27-11, tầng 27, tòa nhà B; diện tích sử dụng căn hộ 48,5m^2 đất; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 53,3m^2 thuộc Dự án S1, tọa lạc tại phường M, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng mua bán Căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.27-11/2020/HĐMB/Sunbay, ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 124847.20.803.7786194.BĐ ngày 22/10/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Thành P1 và Ngân hàng TMCP Q (*MB*) - Chi nhánh C2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/12/2024 ông Nguyễn Hữu Thành P1 là bị đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần S được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"* là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 124856.20.803.7786194.CK ngày 22/10/2020 giữa bên A là Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C2, bên B là Công ty S và bên C là ông Nguyễn Hữu Thành P1 (BL 140 đến 142):

[4.1.1] Khoản 2.8 Điều 2 của Cam kết: *"Bên Bán cam kết mua lại căn hộ (là tài sản được Khách H1 sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Ngân Hàng theo Hợp*

Đồng Thế Chấp) trong vòng 06 tháng kể từ khi Ngân hàng có thông báo bằng văn bản về việc Khách Hàng mua căn hộ phát sinh nợ quá hạn (theo quy định của Ngân hàng)".

[4.1.2] Khoản 5.1 Điều 5 của Cam kết: *"Trường hợp Hợp Đồng Mua Bán bị chấm dứt do Khách H1 không thanh toán đủ tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ hoặc do bất cứ lý do nào theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, hoặc theo bản án/quyết định có hiệu lực của tòa án và Khách H1 chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân Hàng theo Hợp Đồng Tín Dụng, các Bên thỏa thuận rằng Bên Bán sẽ chuyển vào tài khoản của Khách H1 tại Ngân Hàng T1 số tiền mà khách hàng đã thực tế thanh toán cho Bên Bán (bằng vốn tự có và vốn vay của Ngân H2) tính đến thời điểm đó sau khi đã trừ đi toàn bộ các khoản mà Khách H1 phải thanh toán cho Bên Bán…".*

[4.1.3] Khoản 5.2 Điều 5 của Cam kết: *"Trường hợp Khách hàng vi phạm Hợp đồng tín dụng dẫn tới việc Ngân hàng quyết định thu hồi nợ trước hạn và xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng thông báo bằng văn bản cho Bên bán việc khách hàng vi phạm Hợp đồng tín dụng và Ngân hàng quyết định xử lý tài sản bảo đảm. Khi nhận được thông báo và kèm theo các giấy tờ chứng minh về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng, Bên bán phối hợp thực hiện xử lý tài sản bảo đảm như sau:… Ngân hàng hoặc một bên khác do Ngân hàng chỉ định/ủy quyền sẽ tiếp nhận Hợp đồng mua bán và trở thành bên mua mới trong hợp đồng mua bán…"*

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần S vắng mặt nhưng tại bản trình bày ý kiến và các tài liệu chứng cứ cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm, kết quả thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm xác định: Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C2, Công ty S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 có ký Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 124856.20.803.7786194.CK ngày 22/10/2020. Theo đó, Bên Bán - Công ty cổ phần S sẽ cam kết mua lại tài sản thế chấp là căn hộ trong vòng 06 tháng kể từ khi Ngân hàng thông báo bằng văn bản về việc bị đơn phát sinh nợ quá hạn; Trong trường hợp bị đơn vi phạm hợp đồng tín dụng dẫn đến Ngân hàng phải thu hồi nợ trước hạn và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thì Bên Bán phải phối hợp với Ngân hàng để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo quy trình được cam kết.

Như vậy, bản cam kết này là chứng cứ xác định quyền và nghĩa vụ của các bên bao gồm Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C2, Công ty S và ông Nguyễn Hữu Thành P1 trong việc phối hợp xử lý các vấn đề liên quan đến việc thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn với Ngân hàng.

[4.3] Bản án sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bị đơn và tuyên quyền xử lý tài sản thế chấp cho ngân hàng đối với hợp đồng thế chấp của bị đơn với ngân hàng mà chưa xem xét đến trách nhiệm của Công ty cổ phần S, của chính ngân hàng là không chính xác.

[4.4] Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì vậy Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa). Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Do Hội đồng xét xử hủy bản án nên không xem xét đến nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Thành P1.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Hữu Thành P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H3 lại cho ông P1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0005931 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa). Giao toàn bộ hồ sơ vụ án tranh chấp hợp

đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Nguyễn Hữu Thành P1 về cho Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá tài sản: Được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Thành P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H3 lại cho ông P1 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0005931 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 15/9/2025)./.

Nơi nhận:
- Đương sự (3);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);
- TAND Khu vực 5 – Khánh Hòa (1);
- P. THADS Khu vực 5 – Khánh Hòa (1);
- Phòng GĐKT, TT&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3)

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

Trần Thị Dịu