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: 646/2025/DS-PT Ngày: 10-6-2025 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 Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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:*** Bà Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 3 và ngày 10 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 832/2025/QĐPT-DS ngày 21/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 3052/2025/QĐ-PT ngày 12/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 3772/2025/QĐ-PT ngày 26/3/2025, thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa ngày 26/5/2025, giữa các đương sự*:*

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V

Trụ sở: Tầng D và 5, Tòa nhà S, số A C, Phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Hồng K, sinh năm 1981, địa chỉ liên hệ: 1 N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 25/10/2021).

-*Bị đơn:* Ông Trần Trọng H, sinh năm 1963

Địa chỉ: B Đ, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1977, địa chỉ: Số B T, A G, phường P, quận T, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2025).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1998

Địa chỉ: Căn hộ B, tầng B (thực tế mã căn hộ 27.03) T Khu C - I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Trọng H là bị đơn.

(Bà K, ông H, ông T có mặt; bà D vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, bà Ngô Hồng K người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày:

Ngày 10/8/2017, ông Trần Trọng H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (sau đây viết tắt là VAB) ký hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH với nội dung như sau: Ông H vay VAB số tiền: 4.200.000.000 đồng (bốn tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 11/8/2017 đến ngày 11/7/2037); mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản là thửa đất 759, tờ bản đồ số 05, phường B, quận B (sau đây gọi tắt là thửa 759), lịch trả nợ gốc, lãi cụ thể được quy định tại giấy nhận nợ số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH/GNN-01 ngày 11/8/2017.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay, hai bên ký hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số: 020-107/17/VAB/HĐTC ngày 10/8/2017 lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 016527, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung ông Trần Trọng H thế chấp tài sản là căn hộ 26.3, tầng 27, T Khu C - I N, Phường B, quận 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: B0 915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017 (sau đây viết tắt là căn hộ 26.3).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán cho VAB số tiền vốn là 192.500.507 đồng và tiền lãi là 456.572.810 đồng. Từ tháng 8/2018 đến nay ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng tín dụng nêu trên. Mặc dù, VAB đã nhiều lần làm việc và nhắc nhở nhưng ông H không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông H phải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/9/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là 8.013.168.118 đồng, trong đó tiền gốc: 4.007.499.493 đồng, tiền lãi là: 4.005.668.625 đồng (gồm tiền lãi trong hạn 2.485.374.130 đồng, lãi quá hạn: 719.784.345 đồng, lãi phạt chậm trả: 800.510.150 đồng). Tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 20/9/2024 cho đến khi ông H trả hết nợ cho VAB theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp ông H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Trọng H trình bày: Ông xác nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với nội dung như đại diện nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông không nhận tiền vay từ ngân hàng mà mọi việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên theo đề nghị của ông Nguyen John C và sự hướng dẫn của ngân hàng. Ông C là đối tác, thỏa thuận làm ăn chung với ông. Ông C cũng thỏa thuận là người đóng tiền lãi vay cho ngân hàng. Do ông tin tưởng ông C nên xảy ra sự việc, sự thật ông không nhận tiền vay nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thùy D đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng và triệu tập đến Tòa án trình bày ý kiến nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 695/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Ông Trần Trọng H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền tính đến ngày 19/9/2024 là 8.013.168.118 đồng, trong đó tiền gốc là: 4.007.499.493 đồng, lãi: 4.005.668.625 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 20/9/2024, ông H còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH ngày 10/8/2017, Giấy nhận nợ số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH/GNN-01 ngày 11/8/2017 cho đến khi trả dứt nợ cho nguyên đơn.

Trong giai đoạn thi hành án, ngay sau khi ông H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ còn thiếu cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải làm thủ tục giải chấp và hoàn trả lại cho ông H toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp bao gồm: Căn hộ 26.3 T Khu chung cư cao tầng Sài Gòn P - I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở số B0915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017.

Trường hợp ông H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ 26.3 T Khu chung cư cao tầng Sài Gòn P - I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở số B0915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017 để thi hành án.

Số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại. Những người đang ở trên tài sản thế chấp phải có nghĩa vụ chấp hành khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục phát mãi tài sản bảo đảm.

2.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Trọng H phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3.Về án phí: Ông Trần Trọng H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí: 57.179.276 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: 0008103 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/10/2024, bị đơn là ông Trần Trọng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2025:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ủy quyền cho bà K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3 vì đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Trần Trọng H ủy quyền cho ông Lê Anh T trình bày: Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện nội dung vụ việc và các tài liệu, chứng cứ trong vụ án. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là bà Trần Thị Nhật A - con gái của ông Trần Trọng H hiện nay đang cư trú tại tài sản thế chấp căn hộ 26.3 Topaz 2.

Tại bản án sơ thẩm phía nguyên đơn trình bày mục đích sử dụng vốn vay của ông H là để thanh toán tiền mua bất động sản nhưng có sai lệch lớn về giá trị hợp đồng chuyển nhượng và số tiền ngân hàng giải ngân. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/2017 giữa ông Trần D1, bà Nguyễn Thị Bích D2 chuyển nhượng cho ông Trần Trọng H thì giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng mà ngày 10/8/2017 bị đơn ký Hợp đồng tín dụng với VAB thì số tiền vay là 4.200.000.000 đồng, sau đó ngày 11/8/2017 ủy nhiệm chi cho ông Trần Danh S tiền 4.200.000.000 đồng với nội dung thanh toán tiền mua thửa đất 759. Như vậy, tòa sơ thẩm bỏ qua không xác minh, không yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ làm rõ việc hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì giá trị thanh toán chỉ 1.500.000.000 đồng mà nguyên đơn lại ký hợp đồng tín dụng giải ngân duyệt chi cho ông Danh số tiền 4.200.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho nợ vay hợp đồng tín dụng là căn hộ 26.3 T nhưng toàn bộ giai đoạn xét xử sơ thẩm, việc xem xét thẩm định tại chỗ và bản án

lại phán quyết về căn hộ 27.3 của T2, không liên quan gì đến căn hộ theo giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Ông H là bị đơn trình bày bổ sung: Ông không nhận tiền vay từ ngân hàng mà mọi việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều theo sự hướng dẫn của ngân hàng, theo đề nghị của ông Nguyen John C vì giữa ông và ông C có hợp tác, thỏa thuận làm ăn chung với nhau. Ông C cũng thỏa thuận đóng tiền lãi vay hàng tháng cho ngân hàng.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2025 để thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến tài sản thế chấp là căn hộ 26.3 Topaz 2.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/6/2025:

- Hội đồng xét xử công bố các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại Công ty TNHH V1 là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư phức hợp sông S (S) tại số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà K đại diện nguyên đơn nộp bổ sung các giấy tờ tài liệu, liên quan đến hồ sơ vay vốn tại ngân hàng của ông H và trình bày:

Hiện nay địa chỉ trụ sở của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V có sự thay đổi từ phường Y thành phường Q (nộp kèm Quyết định số: 38/QĐ-TTGSNH2 ngày 13/02/2025 của Ngân hàng N về việc điều chỉnh địa chỉ của nguyên đơn).

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ vì:

Căn hộ thế chấp là 26.3 thì tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện căn hộ 26.3 (thực tế là căn hộ 27.03). Ông H là người trực tiếp ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên với VAB, còn ông Nguyen John C là đối tác với ông H, do ông H và ông C thỏa thuận ông C sẽ là người đóng một số tháng tiền lãi vay cho H nên đây là quan hệ độc lập giữa ông H và ông C, không liên quan đến ngân hàng. Mục đích vay vốn tại ngân hàng để ông H trả tiền chuyển nhượng thửa đất 759 cho ông D1 và phía ông H đã nộp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 20/7/2017 giữa ông D1, bà D2 với ông H trong đó ghi giá chuyển nhượng là 4.700.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc trước cho ông Danh số tiền 500.000.000 đồng. Do vậy, thông qua ủy nhiệm chi ngày 11/8/2017 ông H đã chuyển khoản đến ông Danh số tiền 4.200.000.000 đồng với nội dung thanh toán tiền mua thửa đất 759 nên ông H đã sử dụng tiền vay đúng mục đích.

Về việc bị đơn trình bày cấp sơ thẩm đưa thiếu bà A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Vì quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, không có thông tin bà An cư T1 tại căn hộ thế chấp. Do vậy, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Lê Anh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt và có đơn đề nghị chuyển lịch xét xử vụ án sang tháng 7/2025 vì ông có việc bận.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy D vắng mặt.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 01/10/2024, bị đơn là ông Trần Trọng H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Tại phiên tòa ngày 26/3/2025, ông H và người đại diện là ông T có mặt. Tại phiên tòa ngày 10/6/2025, ông Lê Anh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H vắng mặt và có đơn đề nghị chuyển lịch xét xử vụ án sang tháng 7/2025 là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung.

[3.1] Xét, về mục đích sử dụng vốn vay: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thì ngày 10/8/2017, VAB ký hợp đồng tín dụng với ông Trần Trọng H, theo đó ông H vay số tiền: 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng, mục đích để là thanh toán tiền mua bất động sản thửa đất 759. Để đảm bảo khoản vay trên, hai bên ký hợp đồng thế chấp cùng ngày 10/8/2017, tài sản thế chấp là căn hộ chung cư 26.3 Topaz 2 thuộc quyền sở hữu của ông H.

Căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần D1, bà Nguyễn Thị Bích D2 với ông Trần Trọng H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 759, tờ bản đồ số 05, phường B, quận B với giá 4.700.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 11/8/2017, thông qua ủy nhiệm chi tại VAB, ông H đã chuyển số tiền 4.200.000.000 đồng đến ông D1 với nội dung thanh toán tiền mua thửa đất

759, tờ bản đồ số 05, phường B, quận B. Như vậy, việc ông H sử dụng tiền vay là đúng mục đích ghi tại hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên nên lời trình bày kháng cáo của đại diện bị đơn về việc sử dụng vốn vay là không có căn cứ.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, ngày 28/8/2024 ông H có nộp đơn đề nghị xác minh và triệu tập người làm chứng, đồng thời ông H trình bày ông có hợp tác, góp vốn kinh doanh với ông Nguyen John C. Vào tháng 8/2017, ông C đề nghị ông giao chủ quyền giấy tờ căn hộ 26.3 Topaz 2 để hợp tác, ông không hay biết ông C liên hệ với VAB thế chấp giấy tờ căn hộ 26.3 để vay ngân hàng. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ông H ký theo sự hướng dẫn của ngân hàng, người thụ hưởng là ông D1 theo ủy nhiệm chi, ông H chỉ ký kết theo yêu cầu của Ngân hàng mà không hay biết số tiền vốn giao cho ai, sử dụng vào mục đích gì. Sau đó, nhận thấy ông C thiếu trung thực trong hợp tác nên ông đã làm đơn tố cáo và khởi kiện ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày giữa ông và ông C có thỏa thuận, hợp tác kinh doanh với nhau, hai bên có thỏa thuận ông C sẽ trả các khoản lãi vay ngân hàng cho ông H. Do vậy, nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của VAB.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ ngày 08/8/2017, hợp đồng tín dụng trung – dài hạn ngày 10/8/2017, giấy nhận nợ ngày 11/8/2017, hợp đồng thế chấp ngày 10/8/2017, ủy nhiệm chi ngày 11/8/2017, ông H là người trực tiếp ký các văn bản nêu trên và khi ký ông H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực thi hành. Tại các biên bản làm việc ngày 30/10/2018, ngày 22/5/2019, ông H trình bày do công việc khó khăn, hẹn cố gắng thu xếp, tất toán nợ cho ngân hàng trước ngày 30/11/2019, tuy nhiên sau đó ông H không thực hiện. Nay ông H trình bày ông không biết tiền vốn chuyển cho ai, sử dụng mục đích gì là không có căn cứ.

Việc ông H trình bày giữa ông và ông C có thỏa thuận, hợp tác kinh doanh với nhau, ông C có đóng một số tháng tiền lãi vay cho ngân hàng. Tuy nhiên, trong vụ án này ông H không có yêu cầu phản tố, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền mà ông C đã thanh toán tiền lãi thay cho ông H nên cấp sơ thẩm không đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp các đương sự có yêu cầu thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về tài sản thế chấp: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp cùng ngày 10/8/2017 thì tài sản bảo đảm là căn hộ 26.3 T.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 có ghi nội dung căn hộ 26.3 (thực tế là căn hộ 27.3) và công văn của Công an P, quận B xác minh về căn hộ 26.3, 27.3.

Xét thấy, tại bản tự khai ngày 21/6/2023 của bị đơn ông Trần Trọng H (bút lục số 118) ông H khai: "Hiện nay tôi đang cư trú tại căn hộ B tuy nhiên theo giấy tờ trong sổ đỏ là 26.3. Tôi xác định căn nhà 26.3 và 27.3 là một".

Theo Công văn số: 032/BGĐ-VNL.SSG/2025 ngày 19/5/2025 của Công ty TNHH V1 là chủ đầu tư của dự án khu dân cư phức hợp sông S (S) tại số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án có nội dung: "xác nhận thông tin căn hộ 26.3 T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" chính là căn hộ có mã căn hộ 27.03 T theo hợp đồng mua bán căn hộ, khi công ty thực hiện bàn giao nhà và hồ sơ căn hộ cho chủ sở hữu có đính kèm quyết định cấp số nhà và giải thích vấn đề này với chủ sở hữu (đính kèm Quyết định cấp số nhà số: 2552/QĐ-UBND –QLĐT ngày 25/8/2011 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh".

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: B0 915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017, tại trang 3 cũng ghi rõ: căn hộ 26.3 T, tầng S, Khu chung cư cao tầng S.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định căn hộ 26.3 Topaz 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên chính là căn hộ có mã căn hộ 27.03 T theo hợp đồng mua bán căn hộ.

Do vậy, phía bị đơn kháng cáo liên quan đến tài sản bảo đảm là căn hộ 26.3 Topaz 2 không có cơ sở.

Để đảm bảo cho việc thi hành án thì cấp phúc thẩm bổ sung tại phần quyết định căn hộ 26.3 (thực tế là mã căn hộ 27.03).

[3.3] Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu bà Trần Thị Nhật A, sinh năm 1991 là con của ông H hiện đang cư trú tại căn hộ thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như nhận định ở trên căn hộ thế chấp 26.3 theo giấy chứng nhận và căn hộ có mã căn hộ 27.03 theo hợp đồng mua bán căn hộ là một.

Xét, căn cứ vào vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như xác minh ngày 16/02/2023, ngày 26/4/2023 của Công an P, quận B thì tại căn 27.3 T S1 hiện có đương sự Trần Thị Thùy D đang thực tế cư trú – là con của ông H. Căn hộ không cho thuê mướn kinh doanh. Cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào trình bày về việc bà A hiện cư trú tại căn hộ thế chấp và yêu cầu Toà án giải quyết.

Sau phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2025, tức là ngày 01/4/2025 bị đơn gửi văn bản trình bày qua đường bưu điện (kèm theo đơn xác nhận cư trú ngày 31/3/2025 của bà Trần Thị Nhật A về việc bà A có hộ khẩu tại B Đ, Phường V, Quận C và chỗ ở hiện tại căn hộ B T đề nghị Ban Q xác nhận bà An cư T1 từ ngày 01/02/2024) để cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm

trọng thủ tục tố tụng đưa thiếu bà A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ.

[3.4] Từ những phân tích và căn cứ pháp luật nêu trên, xét thấy quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H đã vi phạm nghĩa vụ của người vay tài sản, không thanh toán tiền gốc và lãi đầy đủ cho nguyên đơn kéo dài từ năm 2018 đến nay là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 14 Hợp đồng tín dụng đã ký, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm buộc ông H thanh toán tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 8.013.168.118 đồng, trong đó gồm tiền gốc: 4.007.499.493 đồng, tiền lãi: 4.005.668.625 đồng và tiền lãi tiếp tục được tính từ ngày 20/9/2024 cho đến khi ông H thanh toán hết nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Vì vậy, bị đơn yêu cầu kháng cáo huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 695/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 12 của 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. Bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Trọng H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Buộc ông Trần Trọng H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền tính đến ngày 19/9/2024 là 8.013.168.118 đồng (tám tỷ không trăm mười ba triệu một trăm sáu mươi tám ngàn một trăm mười tám đồng), trong đó tiền gốc: 4.007.499.493 đồng, tiền lãi: 4.005.668.625 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 20/9/2024, ông H còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH ngày 10/8/2017, Giấy nhận nợ số: 020-080/17/VAB/HĐTDTDH/GNN-01 ngày 11/8/2017 cho đến khi trả hết nợ cho nguyên đơn.

Trong giai đoạn thi hành án, ngay sau khi ông H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ còn thiếu cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải làm thủ tục giải chấp và hoàn trả lại cho ông H toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp: Căn hộ 26.3 T, tầng 27 (thực tế là mã căn hộ 27.03), Khu chung cư cao tầng Sài Gòn P - I N, Phường B, quận 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: B0 915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017.

Trường hợp ông H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ 26.3 T, tầng 27 (thực tế là mã căn hộ 27.03) Khu chung cư cao tầng Sài Gòn P - I N, Phường B, quận 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: B0 915412, số vào sổ cấp GCN: CH02098 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Trần Trọng H ngày 11/7/2017 để thi hành án.

Số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại. Những người đang ở trên tài sản thế chấp phải có nghĩa vụ chấp hành khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục phát mãi tài sản bảo đảm.

2.2.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Trọng H phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Trọng H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí: 57.179.276 đồng (năm mươi bảy triệu một trăm bảy mươi chín ngàn hai trăm bảy mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0008103 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Trọng H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương