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

Bản án số: 298/2025/DS-PT
Ngày 29-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2025/TLPT-DS ngày 17/01/2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 162/2024/DS–ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2025/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 268/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1; địa chỉ trụ sở: Số G, phố T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1982 – Nhân viên Phòng xử lý nợ - khối quản lý và xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1, là người đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 28/5/2025, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tân N, sinh năm 1982 và bà Lê Thị Thúy V, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1986; nơi thường trú: Số A, đường T, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2024, có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/03/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 29/07/2020, số tiền vay: 8.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 239 tháng; mục đích vay: thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng bất động sản. Ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V đã nhận nợ từ S2 với số tiền là: 8.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số: 01-41/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 29/07/2020.

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022, số tiền vay: 2.500.000.000 đồng; thời hạn vay: 239 tháng; mục đích vay: thanh toán bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng bất động sản. Ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V đã nhận nợ từ S2 với số tiền là 8.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số: 01-19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 22/04/2022.

Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022 : lãi suất cho vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 12,1%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh đầu tiên. Tại thời điểm đều chỉnh, lãi suất cho vay trong hạn bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ có hiệu lực tại thời điểm đều chỉnh cộng (+) biên độ 4,1%/năm.

Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng 41/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 29/07/2020: lãi suất cho vay trong hạn kỳ đầu tiên là 13,1%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân. Mức lãi suất áp dụng cho lần điều chỉnh đầu tiên và các lần tiếp theo bằng (=) lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 239 tháng của S2 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ cho vay là 4,1%/năm.

Việc vay vốn được ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V bảo đảm bằng tài sản sau:

Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 53, diện tích 11.307,3 m^2, tọa lạc tại địa chỉ: phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 272404, số vào sổ cấp GCN: CS16872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018 cho ông Nguyễn Tân N theo Hợp đồng thế chấp số 41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 29/07/2020, số công chứng 05480, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn

phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B ngày 29/7/2020 và Hợp đồng sửa đổi/ bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 21/04/2022, số công chứng 04747, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 21/04/2022.

Quá trình vay, đối với hợp đồng tín dụng 41/2020/HĐTDTDCN/SHB.130207 ngày 29/07/2020 ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V đã trả tiền nợ gốc 1.271.974.000 đồng, tiền lãi 3.175.603.351 đồng. Đối với và Hợp đồng tín dụng 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022 ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V đã trả tiền nợ gốc 210.000.000 đồng, tiền lãi 589.768.724 đồng.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ tại điều khoản trả nợ đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên dẫn đến khoản vay bị quá hạn từ ngày 25/9/2023. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

- Buộc ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 41/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 29/07/2020 và Hợp đồng tín dụng số: 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022, tính đến ngày 20/9/2024 cụ thể như sau:

+ Tiền nợ gốc: 9.018.026.000 đồng. Tiền lãi trong hạn: 1.115.272.571 đồng. Tiền lãi quá hạn: 44.774.877 đồng. Tổng cộng: 10.178.073.448 đồng.

- Trường hợp ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V không thanh toán tiền vay hoặc chỉ thanh toán được một phần khoản vay theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng; Giấy đề nghị vay vốn; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp; các hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ; hợp đồng thế chấp; Văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân; Lịch trả nợ báo cáo nợ quá hạn biên bản làm việc.*

Quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V – ông Nguyễn Hồng S trình bày:

Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về nội dung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 29/07/2020 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng nêu trên.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130207 ngày 21/04/2022 là Quyền

sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 53 tọa lạc phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 272404; số vào sổ cấp GCN: CS16872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Tân N ngày 11/07/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 29/07/2020, số công chứng 05480, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020 đã ký giữa Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh B và ông Nguyễn Tân N; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020 và Hợp đồng sửa đổi/ bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 21/04/2022, số công chứng 04747, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 21/04/2022 đã ký giữa Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh B và ông Nguyễn Tân N.

Trên thửa đất số 612, tờ bản đồ số 53 tọa lạc phường ., thành phố B, tỉnh Bình Dương gồm có những tài sản gắn liền với đất do ông N và bà V tạo dựng gồm: 01 kết cấu nhà tạm diện tích khoảng 60m^2 kết cấu vách tole, mái lợp tole, cột gỗ, nền xi măng; 01 kết cấu nhà tạm diện tích khoảng 20m^2 kết cấu cột gỗ, mái lợp tole, nền đất; 01 nhà cấp 4, diện tích khoảng 60m^2 kết cấu vách tường xây tô, mái tole, nền gạch, cửa sắt; 01 nhà cấp 4, diện tích khoảng 40m^2 kết cấu gắn liền sân mái che diện tích khoảng 40m^2, cửa sắt, tường xây tô, mái tole gắn liền hàng rào sắt ngang 4m dài 10m cao 3,5m; 01 nhà tạm diện tích khoảng 40m^2 kết cấu mái ngói, cột gỗ, nền gạch; 01 nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m^2 kết cấu cửa nhôm kính, mái ngói, tường xây tô, nền lát gạch; 01 mái che diện tích khoảng 100m^2 mái bạc kéo, cột sắt, nền gạch; 01 hàng rào dài khoảng 390m ngang khoảng 36m, cao 1,6m, kết cấu tường xây gạch; 01 hàng rào dài khoảng 36m. cao 1,2m kết cấu tường xây gạch, cao 0,3m song sắt; 34 cây mít, 26 cây mai, 01 cây chôm chôm, 03 cây dừa, 02 cây xoài, 02 cây vú sữa, 02 cây bưởi, 03 cây sơ ri, 02 cây mận, 01 cây lộc vừng. Tất cả các cây khoảng 05 năm tuổi. Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 612 và các tài sản gắn liền trên đất thì trên đất không có ai sinh sống ngoài ông N, bà V.

Tính đến ngày 28/8/2024 thì ông N và bà V còn nợ nguyên đơn số tiền: 10.688.825.890 đồng, trong đó nợ gốc: 9.521.733.623 đồng; lãi trong hạn: 1.128.041.584 đồng, lãi quá hạn: 39.050.683 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện, ông Nguyễn Tân N và bà Lê Thị Thúy V không đồng ý liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 28/8/2024 là 10.688.825.890 đồng, trong đó nợ gốc 9.521.733.623 đồng; lãi trong hạn 1.128.041.584 đồng, lãi quá hạn 39.050.683 đồng. Tuy nhiên các bị đơn yêu cầu nguyên đơn giảm lãi quá hạn đối với số tiền 39.050.683 đồng cho các bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 04/10/2024, ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận trả lãi quá hạn, xin tái cơ cấu khoản nợ, giản nợ trong 12 tháng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bị đơn đã nhiều lần cam kết trả nợ nhưng vi phạm không thanh toán nợ, không thuộc trường hợp cơ cấu nợ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không thỏa thuận được với nguyên đơn về việc gia hạn thời gian thanh toán nợ và giảm lãi. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm quyết định buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ là 10.688.825.890 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.521.733.623 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.128.041.584 đồng, nợ lãi quá hạn: 39.050.683 đồng) là chưa hợp lý, chưa xem xét đầy đủ các yếu tố khách quan và toàn diện của vụ án, cũng như chưa đánh giá hết các chứng cứ có trong hồ sơ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn thừa nhận số nợ gốc, chỉ yêu cầu giảm tiền lãi quá hạn và gia hạn thời gian thanh toán thêm 12 tháng nhưng không thỏa thuận được với nguyên đơn. Xét bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không trình bày cụ thể lý do kháng cáo, không thỏa thuận được với nguyên đơn về việc gia hạn thời gian thanh toán nợ, giảm lãi nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét Hợp đồng hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 và ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23, khoản 1 Điều 30 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ

chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên phát sinh hiệu lực. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V trả số nợ gốc 9.018.026.000 đồng, lãi trong hạn: 1.115.272.571 đồng; T1 lãi quá hạn: 44.774.877 đồng là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 29/07/2020 giữa Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh B và ông Nguyễn Tân N đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 29/07/2020; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020 và Hợp đồng sửa đổi/ bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-41/2020/HĐTC-BTB/SHB.130207 ngày 21/04/2022 được công chứng số 04747, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 21/04/2022.

Tài sản trên được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm (nay là Nghị định 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) nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V không thanh toán số nợ trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, 313 của 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tân N, bà Lê Thị Thúy V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tân N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005549 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bà Lê Thị Thúy V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005548 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp; Tòa Dân sự.

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

Phan Trí Dũng