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: 706/2026/DS-PT
Ngày:10-4-2026
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 Duyên Hằng

***Các Thẩm phán*:** Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

*- **Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thùy - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1121/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3822/2026/QĐ-PT ngày 20/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (S); địa chỉ: số A, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Ngọc T; chức vụ: Chuyên viên cao cấp tố tụng miền N;

1.2. Ông Vũ Văn T1; chức vụ: Chuyên viên cao cấp tố tụng miền N;

1.3. Ông Lê Anh P; chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ miền N;

Địa chỉ liên hệ: số H, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Văn bản ủy quyền số 176/2025/UQ-SeABank ngày 28/3/2025).

2. Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (S): Công ty TNHH K; địa chỉ trụ sở chính: S, tầng A, Tòa N02 BerRiver Jardin, ngõ C N, phường B, quận L, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên lạc: số H, ngách G, ngõ B phố T, phường Y, quận T, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH K:

1.1. Ông Nguyễn Ngọc T; chức vụ: Chuyên viên cao cấp tố tụng miền N;

1.2. Ông Vũ Văn T1; chức vụ: Chuyên viên cao cấp tố tụng miền N;

1.3. Ông Lê Anh P; chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ miền N;

Địa chỉ liên hệ: số H, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH K (Văn bản ủy quyền số 16694/2024/UQ-SeABank ngày 28/11/2024).

- *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1978;

2.2. Bà Đặng Thị Thu T2, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ thường trú: tổ I, khu phố C, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: số A, đường số G, khu dân cư H, khu G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Đặng Thu H1, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, đường số G, khu dân cư H, khu G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Trần Nguyên H, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: Ô, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường C, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Công ty TNHH Một Thành viên R; địa chỉ trụ sở: số A, đường C, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Nguyên H; chức vụ: Giám đốc.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) và Công ty TNHH K trình bày:

Giữa Ngân hàng S và bà Đặng Thị Thu T2, ông Nguyễn Xuân L đã ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022 có nội dung: số tiền vay 4.250.000.000 đồng; mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản; thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 10/01/2047; ngày giải ngân ngày 10/01/2022; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10,5%/năm và sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 10/01/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 3,99%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng S đã tiến hành giải ngân cho bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L số tiền vay 4.250.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (Ủy nhiệm chi ngày 10/01/2022).

2. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/6/2022 có nội dung: số tiền vay 5.000.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 03/06/2032; ngày giải ngân ngày 03/6/2022; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10,39%/năm và sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 03/06/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 5,19%/năm. Lãi suất cho quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng S đã tiến hành giải ngân cho bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L số tiền vay 5.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (Ủy nhiệm chi ngày 03/6/2022).

3. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022 có nội dung: số tiền vay 1.200.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày

03/6/2032; ngày giải ngân ngày 03/06/2022; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10,39%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 03/6/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 5,19%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng S đã tiến hành giải ngân cho bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L số tiền vay 1.200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (Ủy nhiệm chi ngày 03/6/2022).

4. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022 có nội dung: số tiền vay 1.500.000.000 đồng; mục đích vay bù đắp mua bất động sản; thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 03/06/2047; ngày giải ngân ngày 03/06/2022; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 03/06/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 3.69%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng S đã tiến hành giải ngân cho bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L số tiền vay 1.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (Ủy nhiệm chi ngày 03/6/2022).

5. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022 có nội dung: Hạn mức tín dụng 15.700.000.000 đồng; mục đích sử dụng cho vay thanh toán và/hoặc cho vay bù đắp tiền mua/nhận chuyển nhượng bất động sản và/hoặc chi phí xây dựng nhà; thời hạn vay hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay tối đa của mỗi khoản vay trong hạn mức tín dụng không quá 12 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa bên vay và S. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển

nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng S đã tiến hành giải ngân cho bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L số tiền vay 15.700.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ mã REF: REF2232000064/lần 01 ngày 23/11/2022. Thời hạn cho vay tính từ ngày giải ngân là ngày 23/11/2022 đến ngày 23/11/2023. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 15,19%/năm và được cố định trong suốt thời hạn cho vay. Mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản, địa chỉ thửa đất: thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

6. Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 20/10/2021, đứng tên bà Đặng Thị Thu T2 có hạn mức 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L đã thế chấp cho Ngân hàng S các tài sản như sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CS 259308, số vào sổ CS 13969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thu T2 ngày 22/12/2021. Việc thế chấp đã được bà Đặng Thị Thu T2, ông Nguyễn Xuân L và Ngân hàng S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2200700049/HDTC/HMW-DTTT ngày 10/01/2022, công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký thế chấp ngày 10/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DE 032065, số vào sổ CS 27471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/5/2022 cho bà Đặng Thị Thu T2. Việc thế chấp đã được bà Đặng Thị Thu T2 và Ngân hàng S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2215200371/HDTC/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022, công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp ngày 02/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6831, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CU 022911, số vào sổ CT 47927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6832, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là

phường 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 CU 022912, số vào sổ CT 47928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019; cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

Việc thế chấp đã được bà Đặng Thị Thu T2, ông Nguyễn Xuân L và Ngân hàng S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2215100634/HDTC/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022, công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp ngày 02/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CP 588858, số vào sổ CS 18271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 27/4/2022. Việc thế chấp đã được bà Đặng Thị Thu T2, ông Nguyễn Xuân L và Ngân hàng S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2215100635/HDTC/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022, công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp ngày 02/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 54-1; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CX 096046, số vào sổ CS 15572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/8/2020 cho ông Nguyễn Xuân L. Việc thế chấp đã được bà Đặng Thị Thu T2, ông Nguyễn Xuân L và Ngân hàng S ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2132200292/HDTC/HMW-DTTT ngày 23/11/2021, công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký thế chấp ngày 23/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, bà T2, ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà T2, ông L trả nợ nhưng bà T2, ông L vẫn không thực hiện.

Ngày 26/6/2024, bà T2, ông L thanh toán số tiền 1.588.000.000 đồng (1.450.000.000 đồng nợ gốc; 138.000.000 đồng nợ lãi trong hạn) và ngân hàng giải chấp tài sản số 05 (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 26, tờ bản đồ số 33).

Ngày 15/7/2024, bà T2, ông L thanh toán số tiền 5.043.330.000 đồng (4.583.330.000 đồng nợ gốc; 460.000.000 đồng nợ lãi trong hạn) và ngân hàng giải chấp tài sản số 02 (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 219, tờ bản đồ số 57).

Ngày 28/11/2024, Ngân hàng S và Công ty TNHH K (viết tắt Công ty K) ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 2611-01/2024/HĐMBN-SBSG-TKM, theo đó

Ngân hàng S bán toàn bộ nợ gốc, các khoản nợ của bà T2, ông L tại ngân hàng cho Công ty K; nợ lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác (nếu có): không mua bán.

Tính đến ngày 28/7/2025, bà T2, ông L còn nợ Ngân hàng S và Công ty K số tiền 31.097.635.821 đồng (trong đó: nợ gốc 20.901.034.161 đồng; nợ lãi trong hạn 3.334.225.596 đồng; nợ lãi quá hạn: 6.300.950.908 đồng; nợ lãi phạt 561.425.156 đồng).

Cụ thể như sau:

- Khoản nợ của bà T2, ông L tại Ngân hàng S:

STT	Số HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi phạt	Tổng cộng
1	Thẻ tín dụng ngày 20/10/2021	0	0	35.195.786		35.195.786
2	REF2200700049/ HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022	0	837.821.318	43.269.197	134.897.258	1.015.987.773
3	REF2215100635/ HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022	0	75.521.223	7.755.746	20.227.236	103.504.205
4	REF2215200371/ HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/06/2022	0	289.251.065	77.813.621	74.546.871	441.611.557
5	REF2215100634/ HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022	0	223.537.431	30.924.729	35.323.038	289.785.198
6	REF2232000064/ HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022	0	1.515.185.007	3.557.643.656	296.430.753	5.369.259.416
Tổng cộng		0	2.941.316.044	3.752.602.735	561.425.156	7.255.343.935

- Khoản nợ của bà T2, ông L tại Công ty K:

STT	Số HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi phạt	Tổng cộng
1	Thẻ tín dụng ngày 20/10/2021	63.583.042	0	22.210.511	0	85.793.553

2	REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022	4.037.494.990	312.320.661	43.446.908	0	4.393.262.559
3	REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022	0	0	0	0	0
4	REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/06/2022	0	0	0	0	0
5	REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022	1.099.956.129	80.588.891	32.522.946	0	1.213.067.966
6	REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022	15.700.000.000	0	2.450.167.808	0	18.150.167.808
Tổng cộng		20.901.034.161	392.909.552	2.548.348.173	0	23.842.291.886

Nay Ngân hàng S và Công ty K yêu cầu bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L phải thanh toán các khoản nợ theo các Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022; Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 20/10/2021 với tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2025 là 31.097.635.821 đồng, trong đó:

- Khoản nợ đối với Ngân hàng S: 7.255.343.935 đồng, gồm: nợ gốc 0 đồng; nợ lãi trong hạn 2.941.316.044 đồng; nợ lãi quá hạn 3.752.602.735 đồng; nợ lãi phạt 561.425.156 đồng.

- Khoản nợ đối với Công ty K: 23.842.291.886 đồng, gồm: nợ gốc 20.901.034.161 đồng; nợ lãi trong hạn 392.909.552 đồng; nợ lãi quá hạn 2.548.348.173 đồng; nợ lãi phạt 0 đồng.

Yêu cầu bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L thanh toán cho Ngân hàng S và Công ty K các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày

22/11/2022; Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 20/10/2021, kể từ ngày 29/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng S và Công ty K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng và Công ty K, cụ thể các tài sản bảo đảm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CS 259308, số vào sổ CS 13969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thu T2 ngày 22/12/2021.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6831, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CU 022911, số vào sổ CT 47927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6832, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CU 022912, số vào sổ CT 47928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019; cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 54-1; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CX 096046, số vào sổ CS 15572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/8/2020 cho ông Nguyễn Xuân L.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S và Công ty K cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày:

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022; thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6831, tờ bản đồ số 41 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất tại thửa đất số 6832, tờ bản đồ số 41 nêu trên. Số tiền gốc tính đến ngày 08/5/2024: 1.099.956.129 đồng; lãi trong hạn tính đến ngày 08/5/2024: 155.045.192 đồng.

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022; thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 54-1, với số tiền dư nợ gốc tính đến ngày 08/5/2024: 15.700.000.000 đồng; lãi trong hạn tính đến ngày 08/5/2024: 1.515.185.007 đồng.

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 10/01/2022; thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 18 nêu trên. Số tiền dư nợ gốc tính đến ngày 08/5/2024: 4.037.494.990 đồng; lãi trong hạn tính đến ngày 08/5/2024: 586.132.896 đồng.

Ngày 26/6/2024, vợ chồng ông L, bà T2 đã tất toán khoản vay nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 33, với số tiền 1.588.000.000 đồng, trong đó: tiền gốc 1.450.000.000 đồng, nợ lãi 138.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2024, ông L, bà T2 tất toán khoản vay của Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/6/2022, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 5, với số tiền 5.043.330.000 đồng; trong đó: tiền gốc 4.583.330.000 đồng, tiền lãi 460.000.000 đồng.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 18, trên đất có 01 căn nhà một trệt hai lầu, kết cấu tường gạch xây tô, gác đổ bê tông, nền gạch men; phía trước nhà có sân xi măng lát gạch; bên cạnh là tường gạch; phía trước có cổng sắt và trụ bê tông kiên cố. Nhà đất do vợ chồng ông L, bà Thanh quản L1, sử dụng, ông bà có đi đi về về tại địa chỉ này. Ngoài ra, còn có bà Đặng Thu H1, là em ruột của bà T2 đang sinh sống tại đây. Do căn nhà chưa hoàn công nên không được ghi nhận vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6831, tờ bản đồ số 41 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6832, tờ bản đồ số 41. Hiện trạng là đất trống, do vợ chồng ông L, bà Thanh quản L1, sử dụng.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 54-1, trên đất có 01 căn nhà kết cấu tường gạch, cột sắt, kèo sắt, mái tole. Sau khi thế chấp cho ngân hàng, ông L, bà T2 có cho ông Trần Nguyên H thuê phần đất này, ông L, bà T2 chỉ mới đầu tư phần thô, còn ông H tiến hành đầu tư, xây dựng thêm để kinh doanh Billiards, như tường gạch, kèo

sắt, mái tole, phía trước là hàng cửa kính, phía trong cửa hàng có 01 nhà vệ sinh do ông H xây dựng.

Do tình hình kinh tế khó khăn, hiện ông L, bà T2 đang còn 03 khoản nợ vay tại ngân hàng, tính đến ngày 08/5/2024 số tiền gốc 20.837.451.119 đồng và tiền lãi trong hạn 2.256.363.095 đồng.

Căn cứ Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024; Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng Ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời gian trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Căn cứ các quy định về hỗ trợ khách hàng của Thống đốc ngân hàng N và căn cứ vào tất cả sự thiện chí mà ông L, bà T2 đã cố gắng khắc phục một phần nợ vay tại Ngân hàng S, thông qua việc đã thanh toán 02 khoản vay cho ngân hàng. Nay ông L, bà T2 đề nghị Ngân hàng S hỗ trợ ân hạn – gia hạn cho các khoản vay còn lại của ông bà bao gồm: 100% gốc (tính đến ngày 08/5/2024 tổng số tiền gốc: 20.837.451.119 đồng) và 100% tổng số tiền lãi trong hạn (tính đến ngày 08/5/2024: 2.256.363.095 đồng) từ tháng 09/2024 đến hết tháng 12/2024 theo Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024, Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023. Sau thời gian nêu trên, ông L, bà T2 sẽ cố gắng sắp xếp kinh doanh buôn bán và sắp xếp thanh toán dần các phần nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S theo thỏa thuận nằm trong khả năng của ông bà. Ông L, bà T2 cam kết bằng hết sự hỗ trợ nỗ lực khắc phục khó khăn của mình sẽ cam kết thanh toán dần dần khoản nợ vay cho Ngân hàng S. Từ thời gian này đến ngày 31/12/2024, ông L, bà T2 có thời gian tìm nguồn tiền trả nợ cho ngân hàng. Đồng thời, ông L, bà T2 đề nghị ngân hàng làm rõ vấn đề là tại sao trước đây vợ chồng ông có đề nghị ngân hàng áp dụng Thông tư 02 cơ cấu lại khoản nợ cho ông bà nhưng không được chấp nhận. Sau đó, ông L, bà T2 có đề nghị vay thêm để trả lãi nhưng ngân hàng cũng không chấp nhận.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn bà Đặng Thị Thu T2 trình bày:

Bà T2 là vợ của ông Nguyễn Xuân L. Bà T2 thống nhất trình bày của ông L. Đề nghị ngân hàng xem xét để vợ chồng bà có điều kiện trả nợ cho ngân hàng và giải chấp các tài sản đã thế chấp.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyên H trình bày:

Ông H xác định trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản của ông H đang thuê của ông L, bà T2 thì sau khi phát mãi tiếp tục cho ông H thuê mặt bằng, thực hiện theo hợp đồng cho thuê mặt bằng ông H ký kết với ông L, bà T2. Trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu đền bù tài sản ông H đã đầu tư vào phần đất ông H thuê và thiệt hại cho ông H.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên R (Công ty R) trình bày:

Công ty TNHH MTV R xác định trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản của ông H đang thuê của ông L, bà T2 thì sau khi phát mãi tiếp tục cho ông H thuê mặt bằng, thực hiện theo hợp đồng cho thuê mặt bằng ông H ký kết với ông L, bà T2. Trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu đền bù tài sản ông H đã đầu tư vào phần đất ông H thuê và thiệt hại cho ông H, vì vốn đầu tư thì ông H phải đi vay ngân hàng và bạn bè, người thân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thu H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bà H1 vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng. Bà H1 không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ các yêu cầu và ý kiến đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 165, 179, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

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; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 về:

- Khoản nợ phải trả theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022 với số tiền nợ gốc 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và nợ lãi 138.000.000đồng (một trăm ba mươi tám triệu đồng).

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CP588858, số vào sổ CS18271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 27/4/2022.

- Khoản nợ phải trả theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/6/2022 là 5.043.330.000 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng), gồm nợ gốc 4.583.330.000 đồng (bốn tỷ năm trăm tám mươi ba triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng) và một phần nợ lãi 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 57; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DE 032065, số vào sổ CS 27471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/5/2022 cho bà Đặng Thị Thu T2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) và Công ty TNHH K đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2.1. Về số tiền nợ: Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH K tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2025 là 31.097.635.821 đồng (ba mươi mốt tỷ không trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm hai mươi mốt đồng), gồm: nợ gốc 20.901.034.161 đồng (hai mươi tỷ chín trăm lẽ một triệu không trăm ba mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng); nợ lãi trong hạn 3.334.225.596 đồng (ba tỷ ba trăm ba mươi bốn triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng); nợ lãi quá hạn 6.300.950.908 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm lẽ tám đồng); phạt chậm trả lãi 561.425.156 đồng (năm trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm năm mươi sáu đồng), cụ thể:

- Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ (S) số tiền 7.255.343.935 đồng (bảy tỷ hai trăm trăm năm mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc: 0 đồng (không đồng); nợ lãi trong hạn 2.941.316.044 đồng (hai tỷ chín trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm mười sáu nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng); nợ lãi quá hạn 3.752.602.735 đồng (ba tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu sáu trăm lẽ hai nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng); phạt chậm trả lãi 561.425.156 đồng (năm trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng).

- Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền 23.842.291.886 đồng (hai mươi ba tỷ tám trăm bốn mươi hai triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng), bao gồm: nợ gốc 20.901.034.161 đồng (hai mươi tỷ chín trăm lẽ một triệu không trăm ba mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng); nợ lãi trong hạn 392.909.552 đồng (ba trăm chín mươi hai triệu chín trăm lẽ chín nghìn năm trăm năm mươi hai đồng); nợ lãi quá hạn 2.548.348.173 đồng (hai tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn một trăm bảy mươi ba đồng).

2.2. Từ ngày 29/7/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 còn phải trả tiền lãi phát sinh, phí liên quan theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022; Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 20/10/2021.

2.3. Trường hợp ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6832, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CU 022912, số vào sổ CT 47928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6831, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 CU 022911, số vào sổ CT 47927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 10/5/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2215100634/HDTC/HMW-ĐTTT ngày 02/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CS 259308, số vào sổ cấp CS

13969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thu T2 ngày 22/12/2021. Trên đất có 01 căn nhà một trệt hai lầu, kết cấu tường gạch xây tô, gác đổ bê tông, nền gạch men; phía trước nhà có sân xi măng lát gạch, bên cạnh là tường gạch, phía trước có cổng sắt và trụ bê tông kiên cố. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2200700049/HDTC/HMW-DTTT ngày 10/01/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 54-1; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CX 096046, số vào sổ CS 15572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/8/2020 cho ông Nguyễn Xuân L. Trên đất có 01 căn nhà kết cấu tường gạch, cột sắt, kèo sắt, mái tole; phía trước là hàng cửa kính; phía trong cửa hàng có 02 nhà vệ sinh. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2132200292/HDTC/HMW-DTTT ngày 23/11/2021.

2.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH K. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH K còn thừa thì được trả lại cho ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu khởi kiện đã rút một phần, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

- Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 phải liên đới chịu số tiền 139.098.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng).

- Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ 68.454.000 đồng (sáu mươi tám triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0000593 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/8/2025 bị đơn bà Đặng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Xuân L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm xem xét đối với phần tiền lãi, phí phạt và phát mãi thế chấp của ngân hàng.

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

Bị đơn ông L trình bày: Về tiền nợ gốc, lãi trong hạn thống nhất yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo phần lãi quá hạn, lãi phạt; không kháng cáo phần phát mãi tài sản và các phần quyết định khác; đề nghị ngân hàng hỗ trợ tạo điều kiện để bị đơn tất toán khoản nợ ngân hàng và được rút tài sản về.

Bị đơn bà T2: Thống nhất trình bày của ông L.

Ngân hàng trình bày: Ngân hàng sẵn sàng hỗ trợ cho rút tài sản nhưng khách hàng không đồng ý đóng phí định giá tài sản, sau phiên tòa hôm nay ngân hàng sẽ hỗ trợ cho khách hàng rút tài sản, ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Văn T1, ông Lê Anh P vắng mặt; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu tiếp tục xét xử; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu H1, ông Trần Nguyên H và Công ty R có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định kháng cáo phần tiền lãi quá hạn, lãi phạt; không có kháng cáo việc phát mãi tài sản thế chấp và các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên các phần không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều

293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Căn cứ thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2200700049/HDTD/HMW-DTTT ngày 10/01/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215200371/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 01/6/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100634/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215100635/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 02/06/2022, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2232000064/HDTD/HMW-ĐTTT ngày 22/11/2022, Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 20/10/2021, mức lãi suất lãi quá hạn, lãi chậm trả là phù hợp quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Xuân L, bà Đặng Thị Thu T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ nợ lãi quá hạn 3.752.602.735 đồng; phạt chậm trả lãi 561.425.156 đồng và buộc ông Nguyễn Xuân L, bà Đặng Thị Thu T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty K nợ lãi quá hạn 2.548.348.173 đồng (gồm lãi quá hạn, lãi chậm trả), tính đến ngày 28/7/2025, là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu được miễn giảm tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả; bị đơn đề nghị ngân hàng hỗ trợ tạo điều kiện để bị đơn tất toán khoản nợ và được rút tài sản về, ngân hàng trình bày sau phiên tòa hôm nay sẽ hỗ trợ cho bị đơn rút tài sản, còn ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý miễn giảm tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả cho bị đơn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân L và bà Đặng Thị Thu T2 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0016215 ngày 09/9/2025 và 0016379 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng