

**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: 576/2026/DS-PT

Ngày: 27/3/2026

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị Ánh Tuyết – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/DS-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1617/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 719/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2814/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q1.

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hà T (có mặt)

(Văn bản ủy quyền số 127344.25 ngày 14/5/2025)

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: 4 L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Anh P (có mặt)

Địa chỉ: Số A Đường G, Khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Ông Trần Cao D, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

Bà Trần Thị Diễm M, sinh năm: 1992 (vắng mặt)

Ông Huỳnh Xuân V, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Ông Trần Cao T2, sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Cháu Huỳnh Phú T3, sinh năm: 2017 (vắng mặt)

Địa chỉ: 446/32 L, tổ I, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông T2: Bà Nguyễn Anh P (có mặt)

Địa chỉ: Số A Đường G, Khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong các bản tự khai, nguyên đơn Ngân hàng TMCP QI trình bày:

Ngày 01/12/2021, nguyên đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 8072577.21 với bị đơn để cho bị đơn vay số tiền là 4.000.000.000 đồng; mục đích vay: nhận chuyển nhượng bất động sản; Thời hạn vay; 360 tháng. Ngày 02/12/2021, nguyên đơn đã giải ngân toàn bộ số tiền nêu trên cho bị đơn theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 8072577(1).21.

Ngày 04/12/2021, nguyên đơn ký hợp đồng cấp thẻ tín dụng cho bị đơn với số thẻ là 5138920000895667; loại thẻ: V1; hạn mức thẻ: 70.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 918, tờ bản đồ số 24, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số: CD 426795, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/06/2016, cập nhật biến động ngày ngày 16/12/2021 cho bị đơn. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 025814, quyền số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 17/12/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Quá trình vay, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 535.797.961 đồng, trong đó: tiền gốc là 149.774.617 đồng, số tiền lãi là 386.023.344 đồng; số tiền còn lại không thanh toán. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa

vụ thanh toán nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn.

2

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/11/2025 là 6.341.267.752 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.943.321.050 đồng, nợ lãi trong hạn là 318.049.249 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.079.897.453 đồng. Bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 25/11/2025 cho đến khi trả hết số tiền còn nợ.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp nêu trên. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ trả nợ vay thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả hết khoản nợ vay cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1 có ủy quyền cho ông Trần Cao T2 và bà Nguyễn Hoàng Q tham gia tố tụng nhưng trong suốt quá trình tố tụng phía bị đơn không có bản khai cung cấp cho Tòa án. Ngày 07/7/2025, bị đơn có đơn phản tố nộp cho Tòa án nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Cao T2 không cung cấp bản khai cho Tòa án. Ngày 07/7/2025, ông T2 có đơn yêu cầu độc lập nộp cho Tòa án nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Những người liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1617/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1.

1.1. Buộc bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1 phải thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cho nguyên đơn, số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 8072577.21 ngày 01/12/2021 và hợp đồng thế tín dụng ngày 04/12/2021, tạm tính đến ngày 25/11/2025 là 6.341.267.752 (sáu tỷ ba trăm bốn mươi một triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng; trong đó, nợ gốc là 3.943.321.050 (ba tỷ chín trăm bốn mươi ba triệu ba trăm hai mươi một nghìn lẻ năm mươi) đồng, lãi trong hạn là 318.049.249 (ba trăm mười tám triệu lẻ bốn mươi chín nghìn hai trăm bốn mươi chín) đồng, lãi quá hạn là 2.079.897.453 (hai tỷ lẻ bảy mươi chín triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn

trăm năm mươi ba) đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi

3

suất cho vay theo từng thời kỳ của bên cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

1.3. Ngay sau khi bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên, nguyên đơn thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD426795, số vào sổ cấp GCN: CH06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/20216, cập nhật biến động ngày 16/12/2021 cho bị đơn.

1.4. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 025814, Quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐ-GD lập ngày 17/12/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 24, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số CD426795, số vào sổ cấp GCN: CH06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/20216, cập nhật biến động ngày 16/12/2021 cho bị đơn.

1.5. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ trả nợ vay thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả hết khoản nợ vay cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 và 08/12/2025, bà T1 và ông T2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà T1 với ông T2; Hợp đồng tín dụng số 8072577.21 ngày 01/12/2021 và Hợp đồng thế chấp số 025814 ngày 17/12/2021; hủy xác nhận đăng ký biến động tên bà T1 trên giấy chứng nhận và buộc Ngân hàng V2 trả giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Anh P đại diện cho bà T1 và ông T2 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp do giả tạo, đồng thời hủy xác nhận cập nhật thế chấp trên giấy chứng nhận.

4

- Đại diện Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 và ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 và ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Phía bị đơn có yêu cầu triệu tập cán bộ tín dụng tham gia tố tụng do việc lập hồ sơ tín dụng có liên quan đến cán bộ ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, cán bộ tín dụng chỉ là nhân viên của ngân hàng, thực hiện nhiệm vụ, trách nhiệm theo hợp đồng lao động, quy chế, quy định của ngân hàng và ngân hàng là người chịu trách nhiệm từ việc xác lập, thực hiện hành vi, giao dịch của cán bộ tín dụng

đôi với ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Phía bị đơn, người liên quan là ông T2 có đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 và ông T2 là giả tạo nên đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, bà T1 và ông T2 không nộp tiền tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

2.1. Xét về tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn ngân hàng TMCP Q1 là pháp nhân, theo Luật các tổ chức tín dụng nguyên đơn được quyền ký kết các hợp đồng tín dụng. Bị đơn giao kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng được lập thành văn bản và có chữ

5

ký của các bên. Căn cứ theo quy định tại các điều 117, 118, 119 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015; điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017, hợp đồng nêu trên là hợp pháp, phù hợp về hình thức và nội dung, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên theo nội dung các thỏa thuận.

2.2. Về số tiền nợ gốc: Kể từ khi được giải ngân và sử dụng thẻ tín dụng cho đến nay, bị đơn đã thanh toán được số tiền gốc là 149.774.617 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc tổng cộng là 3.943.321.050 đồng, trong đó số tiền theo hợp đồng ngày 01/12/2021 là 3.850.225.383 đồng và số tiền theo hợp đồng ngày 04/12/2021 là 93.095.667 đồng.

Căn cứ khế ước nhận nợ, sao kê thẻ có căn cứ xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc tổng cộng là 3.943.321.050 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc tổng cộng là 3.943.321.050 đồng là có căn cứ.

2.3. Về yêu cầu tính lãi: Tổng số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 2.397.946.702 đồng.

Căn cứ theo Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Lãi suất cho vay giữa các bên theo thỏa thuận được quy định trong đề nghị

Lãi suất cho vay giữa các bên theo thỏa thuận được quy định trong các nghị quyết ngân sách kiểm soát ước nhận nợ, bản điều khoản sử dụng thẻ tín dụng. Việc thỏa thuận lãi giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật.

Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên, nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số nợ của các hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn từ ngày 23/6/2023.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền lãi bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 2.397.946.702 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi là 2.397.946.702 đồng là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm:

Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 025814, Quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐ-GD lập ngày 17/12/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn thế chấp tài sản sau cho nguyên đơn:

6

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 24, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận số CD426795, sổ vào sổ cấp GCN: CH06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/20216, cập nhật biến động ngày 16/12/2021 cho bị đơn.

Việc thế chấp nêu trên đã được chứng nhận ngày 20/12/2021, số đăng ký: 006360.TC.012 tại Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chính Giấy chứng nhận nêu trên do nguyên đơn giữ.

Vào thời điểm thế chấp, các bất động sản trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và bị đơn tự nguyện giao kết hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, nguyên đơn đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 8072577.21 ngày 26/10/2021 của nguyên đơn; hồ sơ thẩm định có đầy đủ ảnh chụp của tài sản thế chấp. Đồng thời, ngày 01/12/2021, bà T1 cũng có cam kết toàn bộ tài sản trên đất là của bà T1, phù hợp với thỏa thuận giữa bà T1 và ông T2 ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 028133, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/12/2021 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, hợp đồng thế chấp trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 317, 318, 319, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 22 và Điều 23 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Đối với thửa đất số 918 nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy phép xây dựng số 3124/GPXD-UBND ngày 11/5/2017 cho ông T2. Do đó, trường hợp công trình xây dựng trên thửa đất đã thế chấp, nếu có phần nào xây dựng sai phép sẽ thuộc trách nhiệm của bị đơn, ông T2 đối với Nhà nước, phần đúng giấy phép xây dựng sẽ được phát mãi theo quy định của pháp luật khi xử lý tài sản bảo đảm.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Anh P đại diện cho bà T1 và ông T2 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vô hiệu do giả tạo, đồng thời hủy xác nhận cập nhật thế chấp trên giấy chứng nhận là không có cơ sở chấp nhận.

7

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 và ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 29 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.

Bà T1 và ông T2 mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0048341 ngày 11/12/2025 và Biên lai thu số 0050466 ngày 17/12/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc T1 và ông Trần Cao T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1.

1.1. Buộc bà Phan Thị Ngọc T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1, số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 8072577.21 ngày 01/12/2021 và Hợp đồng thế tín dụng ngày 04/12/2021 là 6.341.267.752 đồng; trong đó, nợ gốc là 3.943.321.050 đồng, lãi trong hạn là 318.049.249 đồng, lãi quá hạn là 2.079.897.453 đồng.

1.2. Kể từ ngày 26/11/2025, bà Phan Thị Ngọc T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các

8

bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của của bên cho vay.

1.3. Ngay sau khi bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP Q1 thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bà Phan Thị Ngọc T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD426795, số vào sổ cấp GCN: CH06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/2021, cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Ngọc T1 ngày 16/12/2021.

1.4. Trường hợp bà Phan Thị Ngọc T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 025814, Quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐ-GD lập ngày 17/12/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 24, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số CD426795, sổ vào sổ cấp GCN: CH06104 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/20216, cập nhật biến động sang tên bà Phan Thị Ngọc T1 ngày 16/12/2021.

1.5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý, phát mãi tài sản thế chấp được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Phan Thị Ngọc T1. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý, phát mãi tài sản thế chấp không đủ trả hết khoản nợ trên thì bà Phan Thị Ngọc T1 tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Q1.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Phan Thị Ngọc T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 114.341.268 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.339.987 đồng, theo Biên lai thu số 0021804 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7), Thành phố Hồ Chí Minh.

9

Bà Phan Thị Ngọc T1 và ông Trần Cao T2 mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0048341 ngày 11/12/2025 và Biên lai thu số 0050466 ngày 17/12/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà T1 và ông T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu

cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP . Hồ Chí Minh.
- VKSND TP. Hồ Chí Minh
- Tòa án nhân dân Khu vực 7
- Thi hành án dân sự TP . HCM
- Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 7
- Dương sự
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Uông Văn Tuấn