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: **504**/2025/DS-PT
Ngày: 13-5-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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 Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lê Hải Vân

Bà Lê Thị Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung– 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 toà: Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2025/TLPT- DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân Quận P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1727/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 5809/2025/QĐPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ: đường Đ, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1995 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Huy C, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt) và bà Trần Thị Mỹ B, sinh năm 1981 (vắng mặt); cùng địa chỉ: đường Q, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ B theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2025):

Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện Đ, tỉnh B.

Hoặc ông Nguyễn Đức Thắng Y, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: đường P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: đường H, Phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mỹ B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trình bày:

Ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng Đ) Hợp đồng tín dụng số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD ngày 02/06/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD/SĐBS-01 ngày 06/07/2022; Khế ước nhận nợ số: TDCN22011808/2022/CCL/KUNN ngày 02/06/2022 để vay vốn tại OCB, chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Vay mua bất động sản;

+ Thời hạn vay: 360 tháng;

+ Lãi suất vay: 7,49%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

+ Lãi suất của khoản vay trong hạn thời điểm hiện tại: 11,4%/năm.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

+ Thời điểm bắt đầu tính lãi quá hạn của khoản vay trên là từ ngày 10/10/2023.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số: ST22019437/2022/CCL/HĐTC ngày 06/07/2022 giữa Ngân hàng Đ với ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B, số công chứng: 021691 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Đường T, Phường X, Quận O, 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 DĐ 030896, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS22217 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/06/2022. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông C, bà B đã trả cho Ngân hàng Đ số tiền là 545,094,967 đồng. Trong đó: Nợ gốc đã thanh toán 142.034.513 đồng, tiền lãi trong hạn đã thanh toán 399,552,776 đồng, lãi quá hạn đã thanh toán 3,507,678 đồng thì không tiếp tục trả nợ nữa. Ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD ngày 02/06/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD/SĐBS-01 ngày 06/07/2022 và Khế ước nhận nợ số: TDCN22011808/2022/CCL/KUNN ngày 02/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Đ với ông C và bà B. Như vậy, ông C và bà B đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng Đ.

Tạm tính đến ngày 14/01/2025, tổng nghĩa vụ nợ của ông C, bà B tại Ngân hàng Đ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD ngày 02/06/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ

sung số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD/SĐBS-01 ngày 06/07/2022 là 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng.

Ngân hàng Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B thanh toán cho Ngân hàng Đ tổng số nợ của hợp đồng tín dụng số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD ngày 02/06/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD/SĐBS-01 ngày 06/07/2022 tạm tính đến ngày 14/01/2025 là 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng.

Ngoài ra, ông C và bà B còn phải chịu tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày 15/01/2025 theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Đ. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2/ Nếu ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số: ST22019437/2022/CCL/HĐTC ngày 06/07/2022, số công chứng 021691 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng Đ. Cụ thể tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Đường T, Phường X, Quận O, 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 DĐ 030896, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS22217 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/06/2022, thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà B đối với Ngân hàng Đ, nếu không đủ trả hết khoản nợ thì ông C, bà B phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Huỳnh Huy C trình bày: Ông C thừa nhận việc ông và vợ là bà Trần Thị Mỹ B có vay tiền của Ngân hàng Đ số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và hiện còn nợ số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 14/01/2025 là: 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng như người đại diện của nguyên đơn đã trình bày. Hiện nay tình hình kinh tế ông C và bà B gặp khó khăn, không có khả năng trả nợ gốc và lãi số tiền còn nợ của Ngân hàng. Vì vậy, ông C đồng ý phát mãi tài

sản mà ông C và bà B đã thế chấp để trả hết nợ cho Ngân hàng. Sau khi bán tài sản thế chấp để trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Đ, nếu số tiền còn dư thì ông C và bà B xin nhận lại, nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông C và bà B sẽ có nghĩa vụ trả tiếp số tiền nợ còn lại.

Bị đơn bà Trần Thị Mỹ B trình bày: Bà B thừa nhận bà và chồng là ông Huỳnh Huy C có vay tiền của Ngân hàng Đ và số nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/01/2025 là 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng như người đại diện của Ngân hàng đã trình bày là đúng. Tuy nhiên bà B chỉ đồng ý trả số tiền gốc còn nợ Ngân hàng Đ là 2.857.965.487 đồng trong thời gian 06 tháng sẽ trả hết số tiền nợ gốc. Còn số tiền nợ lãi thì bà B không đồng ý trả vì lý do khi phát sinh lãi quá hạn Ngân hàng không thông báo cho bà B biết bằng văn bản nên tiền lãi này Ngân hàng tính ra bao nhiêu, tính như thế nào thì bà B không biết nên không chấp nhận trả.

Bà B không đồng ý với việc phát mãi tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng vì hiện nay giá nhà đất đang xuống thấp, nếu phát mãi tài sản sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B. Nếu sau ngày 30/6/2025, bà B chưa trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng thì bà B đồng ý phát mãi tài sản để trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng Đ, bà B không đồng ý trả tiền lãi cho Ngân hàng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng ký kết và tài sản thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ và đúng quy định đã được các bên thỏa thuận là có căn cứ theo Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc yêu cầu ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B trả nợ. Buộc ông Huỳnh Huy C, bà Trần Thị Mỹ B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đsố tiền còn nợ tính đến ngày 14/01/2025 là: 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên mức lãi suất nợ quá hạn, quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/01/2025 bà Trần Thị Mỹ B kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn bà Trần Thị Mỹ B vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ B là ông Nguyễn Đức Thắng Y trình bày: Bà B cho rằng không nhận được Quyết định đưa vụ án ra

xét xử phúc thẩm số 1727/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025. Theo đơn kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ B thì bản án sơ thẩm không phản ánh đúng sự thật khách quan, tại phiên tòa sơ thẩm không cho bà trình bày bất cứ nội dung gì và cũng không cho bà thực hiện quyền tranh luận đối đáp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án không khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền chỉ trình bày theo ý kiến của bà B và không kèm tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Bà B đồng ý trả số tiền gốc còn nợ Ngân hàng Đ là 2.857.965.487 đồng trong thời gian 06 tháng sẽ trả hết số tiền nợ gốc. Còn số tiền nợ lãi thì bà B không đồng ý trả vì lý do khi phát sinh lãi quá hạn Ngân hàng không thông báo cho bà B biết bằng văn bản nên tiền lãi này Ngân hàng tính ra bao nhiêu, tính như thế nào thì bà B không biết nên không chấp nhận trả. Bà B không đồng ý với việc phát mãi tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng vì hiện nay giá nhà đất đang xuống thấp, nếu phát mãi tài sản sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B. Nếu sau ngày 30/6/2025, bà B chưa trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng thì bà B đồng ý phát mãi tài sản để trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng Đ, bà B không đồng ý trả tiền lãi cho Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà B.

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến và kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mỹ B còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quyền kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Mỹ B là đương sự trong vụ án nên có quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà B còn trong thời hạn luật định.

[2]. Về sự có mặt của đương sự: Ông C có đơn xin xét xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ B là ông Nguyễn Thanh T1 và bị đơn bà Trần Thị Mỹ B vắng mặt đến lần thứ 2 nhưng có đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Ý tham gia phiên tòa. Ông Ý trình bày về việc bà B cho rằng không nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1727/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 nhưng theo bản án sơ thẩm ông Nguyễn Huy C là chồng của bà B đồng thời cũng là đồng bị đơn trong vụ án. Ông C, bà B ở cùng địa chỉ: đường Q, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và tại giấy ủy quyền ngày

05/3/2025 bà B cũng ghi thường trú ở địa chỉ trên. Theo biên bản giao văn bản tố tụng của thừa phát lại vào lúc 8 giờ 10 phút ngày 15/4/2025, tại địa chỉ: đường Q, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nhân viên thừa phát lại đã giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1727/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 cùng giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 22/4/2025 cho ông C, ông C nhận và cam kết giao lại cho bà B cùng biết và thực hiện. Biên bản đã được đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí ký tên. Vì vậy việc bà B cho rằng không nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1727/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 là không có cơ sở. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Về nội dung:

Bà B kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, lý do: tại phiên tòa sơ thẩm không cho bà trình bày bất cứ nội dung gì và cũng không cho bà thực hiện quyền tranh luận đối đáp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án không khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được pháp luật bảo vệ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ B là ông Nguyễn Đức Thắng Y trình bày: theo đơn kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ B thì bản án sơ thẩm không phản ánh đúng sự thật khách quan, tại phiên tòa sơ thẩm không cho bà trình bày bất cứ nội dung gì và cũng không cho bà thực hiện quyền tranh luận đối đáp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó bà B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án không khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền chỉ trình bày theo ý kiến của bà B và không kèm tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà B.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định: giữa ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B có giao kết Hợp đồng tín dụng số: TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD ngày 02/06/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung TDCN22011808/2022/CCL/HĐTD/SĐBS-01 ngày 06/07/2022; Khế ước nhận nợ số: TDCN22011808/2022/CCL/KUNN ngày 02/06/2022 có chữ ký, ghi tên Huỳnh Huy C, Trần Thị Mỹ B có cơ sở để xác định ông C, bà B đã vay của Ngân hàng Đ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), thời hạn vay 360 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 7,49%/năm, áp dụng cố định trong 12 tháng đầu. Lãi suất từ tháng thứ 13 trở đi sẽ được điều chỉnh theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông C, bà B được ghi nhận trong Khế ước nhận nợ lập cùng ngày 02/6/2022; nợ gốc và tiền lãi trả vào ngày 10 dương lịch hàng tháng; mục đích vay là mua bất động sản. Ngân hàng và ông C, bà B ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên được

thừa nhận và bảo vệ và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 31/12/2024 ông C, bà B chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 545.094.967 đồng, trong đó trả tiền nợ gốc là 142.034.513 đồng, nợ lãi 399.552.776 đồng, lãi quá hạn là 3.507.678 đồng thì ngưng không thanh toán nữa là vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông C, bà B trả toàn bộ số nợ gốc còn lại và tiền lãi là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư số 12/2010/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 14/4/2010 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Để đảm bảo khoản tiền vay, ông C và bà B đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số Đường T, Phường X, Quận O, 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 DĐ 030896, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS22217 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/06/2022 thuộc quyền sở hữu của ông C, bà B. Hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Việc đăng ký và thế chấp tài sản đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, trong trường hợp ông C, bà B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ trên theo quy định tại Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 2.857.965.487 đồng và tiền lãi tính đến ngày 14/01/2025, bao gồm tiền lãi trong hạn là 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả 25.977.625 đồng. Ông C, bà B còn phải trả tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 15/01/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã được ký giữa ông C, bà B và Ngân hàng là có căn cứ.

Bà Trần Thị Mỹ B nêu ý kiến chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng Đ là 2.857.965.487 đồng trong thời gian 06 tháng, còn tiền nợ lãi thì bà B không đồng ý trả vì lý do khi phát sinh lãi quá hạn Ngân hàng không thông báo cho bà B biết bằng văn bản.

Theo Khế ước nhận nợ số: TDCN22011808/2022/CCL/KUNN ngày 02/06/2022 được ông C, bà B ký kết với Ngân hàng Đ, tại khoản 6 Điều 1 đã quy định: “Các bên thống nhất rằng nếu Bên vay vi phạm về nghĩa vụ trả nợ cho OCB, Ngân hàng sẽ tự động thực hiện việc điều chỉnh theo đúng các thỏa thuận nêu trên và không phải thông báo cho Bên vay. Bên vay chấp nhận mức lãi suất mới kể từ thời điểm bên Ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh và cam không có bất kỳ, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện gì về vấn đề này". Việc Ngân hàng Đ thực hiện điều chỉnh lãi suất không có nghĩa vụ phải thông báo cho bên

vay do khách hàng vi phạm về nghĩa vụ trả nợ đã được các bên thỏa thuận bằng văn bản khi giao kết hợp đồng vay. Do đó ý kiến của bà B về việc không đồng ý trả các khoản nợ lãi cho Ngân hàng Đ do không được Ngân hàng thông báo khi điều chỉnh lãi suất là không có căn cứ.

Bà B cũng không đồng ý với việc phát mãi tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng với lý do hiện nay giá nhà đất đang xuống thấp, nếu phát mãi tài sản sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: ST22019437/2022/CCL/HĐTC ngày 06/07/2022, số công chứng 021691 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh được ông C, bà B ký kết với Ngân hàng Đ, tại điểm a khoản 1 Điều 5 đã quy định:

"1. OCB được toàn quyền xử lý Tài sản thế chấp trong các trường hợp dưới đây:

a) Khi đến hạn trả nợ (kể cả các trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ;

b)...

c) Bên thế chấp vi phạm bất kỳ thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng thế chấp này".

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng Đ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ và đúng quy định đã được các bên thỏa thuận. Do đó việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng Đ không phụ thuộc vào việc bị đơn có đồng ý hay không đồng ý phát mãi. Ý kiến của bà B về việc không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng Đ với lý do giá nhà đất xuống thấp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của bà B cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm không cho bà trình bày bất cứ nội dung gì và cũng không cho bà thực hiện quyền tranh luận đối đáp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án không khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được pháp luật bảo vệ. Ngoài lời khai của bà thì bà không có chứng cứ gì chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, hơn nữa chồng bà B là ông C không kháng cáo, bà B được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập đến lần thứ 2 nhưng không đến Tòa để trình bày ý kiến, nội dung vụ án không có tình tiết mới nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mỹ B, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bổ sung thêm căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Đ không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Ông Huỳnh Huy C, bà Trần Thị Mỹ B phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Đ theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông C, bà B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng Đ đã nộp tạm ứng nên ông C, bà B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở pháp luật nên chấp nhận.

[6]. Về án phí sơ thẩm: giữ nguyên án phí sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do các yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Mỹ B phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ vào Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ vào Điều 26 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;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ B.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc yêu cầu ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B trả nợ.

2.2 Buộc ông Huỳnh Huy C, bà Trần Thị Mỹ B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đsố tiền còn nợ tính đến ngày 14/01/2025 là: 3.328.876.768 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.857.965.487 đồng, nợ lãi trong hạn: 431.206.807 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.726.849 đồng, nợ lãi chậm trả: 25.977.625 đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông C, bà B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết

định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3 Trong trường hợp ông C, bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ số: Đường T, Phường X, Quận O, 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 DĐ 030896, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS22217 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/06/2022, thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Huy C và bà Trần Thị Mỹ B.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì ông C, bà B phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp ông C, bà B thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng Đ mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho ông C, bà B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Huỳnh Huy C, bà Trần Thị Mỹ B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 98.577.535 đồng (chín mươi tám triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đsố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.315.746 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0043064 ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Huỳnh Huy C, bà Trần Thị Mỹ B có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

4. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ B phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà B đã nộp theo Biên lai số 0050498 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận P. Bà Trần Thị Mỹ B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận P;
- Chi cục THADS Quận P;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy