

**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: 886/2025/DS-PT
Ngày 11-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Bà Trần Thị Thắm.
tòa: Ông Nguyễn Văn Tài
Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 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 225/2025/QĐXX-PT ngày 22/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2025/QĐ-PT ngày 15/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 333/2025/QĐ-PT ngày 13/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10283/2025/QĐ-PT ngày 15/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB); địa chỉ trụ sở: Số A, đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (nay là Số A, đường L, phường Y, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn S – chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q hoặc ông Nguyễn Văn T – chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q; cùng địa chỉ liên hệ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa nhà N, số I, đường H, phường T, thành phố

Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 51/UQ-MBAMC ngày 29/01/2024). Ông S có mặt, ông T vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Minh Nguyệt V, sinh năm 1964 và ông Bùi Quốc K, sinh năm 1966; cùng địa chỉ liên hệ: Lô B - Ô 20, TĐC C, tổ C, khách hàng khu E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Lô B - Ô 20, TĐC C, tổ C, khách hàng khu E, phường T, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ phần S1, địa chỉ: Tòa C, S, đường Y, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa C, Sunbay Park H, đường Y, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa). Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức C – chức vụ: Tổng giám đốc Công ty cổ phần S1, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB); bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2022, bản tự khai ngày 22/5/2023, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn S trình bày:

Ngày 01/02/2021 Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B đã ký Hợp đồng cho vay với bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K như sau: Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240.TD; số khế ước LTI20337000108.ST01, mục đích vay là vay thanh toán mua căn hộ dự án S & Resort ngày nhận nợ 2/2021 với lãi suất/ năm là 9.5%, ngày đến hạn là 1/2036. Tổng số tiền giải ngân là 1.071.256.677 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K (bên vay vốn theo Hợp đồng cho vay) là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: C.10-07/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 24/2/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với ông/ bà Nguyễn Minh Nguyệt V và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyên nhượng căn hộ số C.10-07, tầng 10, tòa nhà C, diện tích của căn hộ là: 33.4 m², diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m² thuộc dự án S & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 195489.20.142.7851240.BD ký ngày 01/2/2021 số Công chứng số: 002763 quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Sự vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dư nợ: Từ khi ký kết hợp đồng vay đến nay bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K đã thanh toán được tổng cộng số tiền lãi là 172.618.983 đồng cho Ngân hàng TMCP Q. Tháng 8/2022 đến nay bà V ngưng thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng. Dư nợ tạm tính của bà Nguyễn Minh

Nguyệt V và ông Bùi Quốc K đến ngày 20/12/2022 tại Ngân hàng M là: Nợ gốc: 1.036.776.391 đồng; nợ lãi: 48.230.770 đồng; tổng cộng là 1.085.007.171 đồng. Ngân hàng TMCP Q đã thông báo, công văn yêu cầu bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo các Hợp đồng cho vay và các Khế ước nhận nợ trên với số tiền (tính đến hết ngày 16/9/2024) là 1317.151.620 đồng), trong đó bao gồm 1.036.776.391 đồng nợ gốc; 280.375.229 đồng nợ lãi;

Kể từ ngày tuyên án, bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, tài sản bảo đảm là:

Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: C.10-07/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 24/2/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với ông/bà Nguyễn Minh Nguyệt V và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số C.10-07, tầng 10, tòa nhà C, diện tích của căn hộ là: 33.4m², diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m² thuộc dự án S & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K đối với ngân hàng M. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

** Quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K trình bày trong bản tự khai ngày 05/4/2023 như sau:*

Quá trình mua bán căn hộ: Vào tháng 06/2019, bà V có đặt cọc 50.000.000 đồng qua môi giới bất động sản Maicom B để mua căn hộ B.25-01 (tòa nhà B). Chủ đầu tư lập văn bản thỏa thuận để thu tiền KH như sau: Đợt 1: Ngày 26/07/2019: Cọc 50.000.000 đồng; Đợt 2: Ngày 02/08/2019: (15% đợt 1 & đợt 2) 124.756.366 đồng; Đợt 3: Ngày 01/10/2019: (10%) 116.574.244 đồng; Đợt 4: Ngày 24/02/2020: (8%) 93.203.395 đồng; Đồng thời Chủ đầu tư thu VAT của 3

đợt: 38.446.400 đồng. Tại đây Chủ đầu tư ký Hợp đồng mua bán ngày 24/02/2020; Đợt 5: Ngày 03/07/2020, Chủ đầu tư thu thêm tiền: 36.199.600 đ (3%). Vậy Chủ đầu tư đã thu tiền KH, 5 đợt 36% với số tiền: 459.110.005 đồng (bốn trăm năm mươi chín triệu một trăm mười ngàn, không trăm lẻ năm đồng). Ngày 01/02/2021 Ngân hàng TMCP Q giải ngân: 1.071.256.667 đồng (một tỷ, không trăm bảy mươi một triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Ngày 24/02/2020: Khách hàng ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư (4 bộ). Đồng thời ngày 24/02/2020 khách hàng ký với Chủ đầu tư về hợp đồng thuê căn hộ du lịch. Dự án: Sunbay Park H1 & Resort P. Số: B.25-01/2020/HĐTCH/SUNBAY Căn hộ: C.10-07 tòa nhà C.

Hợp đồng mua bán căn hộ: Căn cứ áp dụng chính sách theo Thông báo số 1 908/2019 của Chủ đầu tư; Thông báo số 227/TTr-CRA của Ngân hàng TMCP Q Chi nhánh C3; Thông báo 16/TB-MB-CRA về việc tài trợ dự án của Ngân hàng TMCP Q đầu mối Chi nhánh C3 và căn cứ Chủ đầu tư sẽ thuê lại căn hộ trả tiền thuê theo giá USD tại từng thời điểm thuê nên khách hàng tham gia mua căn hộ. Ngày 24/02/2020 khách hàng đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai với Chủ đầu tư (4 bản gốc, trong đó: Chủ đầu tư 3 bản, khách hàng 1 bản) (ký lần 1), tại đây Chủ đầu tư đã thu lại văn bản thoả thuận của bà V (điều này không đúng vì khách hàng phải giữ 1 bản). Cũng ngày 24/02/2020 khách hàng ký Hợp đồng cho thuê căn hộ với Chủ đầu tư (2 bản gốc trong đó: Chủ đầu tư 1 bản, khách hàng 1 bản).

Giá trị mua bán căn hộ: 1.558.191.531 đồng. Trong đó: Giá căn hộ hoàn thiện cơ bản: 1.165.042.438 đồng; Giá nội thất hoàn thiện bắt buộc: 226.200.000 đồng; Kinh phí bảo trì 2%: 27.824.848 đồng; Thuế giá trị gia tăng (VAT): 139.124.244 đồng; Khách hàng đã thanh toán cho Chủ đầu tư (chưa gồm phí bảo trì 2%): 1.530.366.682 đồng; Vốn tự có khách hàng đã thanh toán: 459.110.005 đồng; Vốn Ngân hàng TMCP Q giải ngân: 1.071.256.677 đồng

Bộ hồ sơ cho vay gồm có: Hợp đồng vay vốn số 195471.20.142.7851240. TD đã ký ngày 01/02/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q chi nhánh B - phòng G và khách hàng (2 bản). Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 195491.20.142.7851240.CK đã ký 01/02/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q Chi nhánh B, Chủ đầu tư và khách hàng (3 bản); Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: LT120337000108 STO1 giữa Ngân hàng TMCP Q chi nhánh B và khách hàng (2 bản); Thỏa thuận 03 bên; B xác định giá trị tài sản bảo đảm ký ngày 01/02/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q và khách hàng: (3 bản). Kết thúc quá trình khách hàng mua căn hộ: Khách hàng phải thanh toán 36%: 459.110.005 đồng; Ngày 01/02/2021 Ngân hàng giải ngân cho Chủ đầu tư: 1.071.256.677 đồng (Giải ngân 1 lần sai qui định). Còn 2% thông báo bản giao giấy chứng nhận (chưa bao gồm VAT). Sai qui định. Đến ngày 30/03/2023 Chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Ngay từ đầu Chủ đầu tư đã có những sai phạm: Chưa có giấy phép xây dựng và chưa xây phần móng mà Chủ đầu tư đã mở bán và thu tiền khách hàng (Giấy

phép xây dựng ngày 23/10/2019 đi sau ngày mở bán); Chủ đầu tư chưa xuất hóa đơn đỏ từng đợt 1,2,3,4,5 mà khách hàng đã thanh toán (vi phạm sai qui định, vi phạm trốn thuế); Theo Luật kinh doanh Bất động sản chỉ được phép thu tiền không quá 30% nhưng Chủ đầu tư đã thu tiền của bà V, ông K đến 36% là vượt 6% và thu vượt so với Hợp đồng mua bán là 3%. Chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng.

Nguyên nhân sai phạm từ phía Ngân hàng và Chủ đầu tư: Về phí ngân hàng - Căn cứ vào điều 6 của chính sách kinh doanh số 1908/2019/SB ngày 08/07/2019 của Chủ đầu tư ban hành v/v truyền thông dự án dự án S & Resort P; Căn cứ vào thông báo số 227/TTi-CRA ký ngày 15/06/2020 của Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C3 về Chính sách hỗ trợ Khách hàng cá nhân mua căn hộ du lịch tại Dự án S & Resort P tỉnh Ninh Thuận; Căn cứ vào chính sách hỗ trợ vay vốn ngân hàng tại dự án của Chủ đầu tư: Quy định vay vốn M1 & Resort P tỉnh Ninh Thuận. Giai đoạn 1 tòa B & C. Ngân hàng cho vay: M1; Thời gian cho vay: tối đa 15 năm; Tỷ lệ cho vay: tối đa 70% giá trị hợp đồng mua bán; Thời gian hỗ trợ Chủ đầu tư: Tối đa 24 tháng hoặc đến khi khách hàng nhận Thông báo bàn giao căn hộ; Thời gian ân hạn gốc: Tối đa 24 tháng hoặc đến khi khách hàng nhận thông báo bàn giao căn hộ. Qua đây khách hàng thấy một số sai phạm: Ngân hàng không thực hiện đúng chính sách truyền thông đã cam kết giữa Chủ đầu tư, Ngân hàng cho khách hàng vay. Theo quy trình cho vay: Khi khách hàng thanh toán đủ 30% giá trị căn hộ thì sau 15 ngày khách hàng vào làm việc và hoàn tất thủ tục ký kết Hợp đồng tín dụng và công chứng thế chấp tài sản. Thực tế không diễn ra như vậy khách hàng phải đi làm lại nhiều lần qua nhiều Chi nhánh Ngân hàng TMCP Q mà không giải ngân được, mặc dù khách hàng đủ điều kiện được vay. Hồ sơ vay theo Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: LTT 20337000108.S TO1 giữa Ngân hàng TMCP Q - phòng G và khách hàng là một chứng từ không, để trống và Ngân hàng tự ghi bằng mực vào chỗ trống đó; còn về thời gian ân hạn chỉ có 13 tháng không đúng với Chính Sách truyền thông ban đầu là thời gian ân hạn 24 tháng. Theo hợp đồng cho vay, tại điều 1, mục 1.6: Thời gian ân hạn 24 tháng nhưng không quá thời gian hỗ trợ lãi suất của chủ đầu tư. Bà V đề nghị Ngân hàng giải thích rõ. Chính vì điều này mà làm méo mó bản chất về thời gian ân hạn.

Theo hợp đồng cho vay, tại điều 1, mục 1.5: Thời gian rút vốn vay giải ngân là 24 tháng. Là thời gian mà khách hàng được rút vốn/ giải ngân theo tiến độ thanh toán đã có trong hợp đồng mua bán được ký kết giữa khách hàng & Chủ đầu tư. Nhưng Ngân hàng giải ngân 01 lần và chỉ có 01 ngày: 1.126.168.211 đồng. Ngân hàng G1 thêm nguồn thu bất hợp pháp từ tiền lãi vay; Ngân hàng giúp sức cho Chủ đầu tư gia tăng nguồn huy động vốn. Tại đây Chủ đầu tư đã thu của KT1 98% ISP là điều cực kỳ nguy hiểm, rủi ro cho khách hàng. Thậm chí Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân vượt 28% khi chưa có thông báo bàn giao căn hộ đã được thể hiện trong HDMB/phụ lục 2, mục 2.4 tiến độ thanh toán.

Theo hợp đồng cho vay, tại điều 1, mục 1.6: Thời gian ân hạn là 24 tháng. Nhưng thực tế thời gian ân hạn cho khách hàng: 16 Tháng. Ngân hàng thực hiện không đúng theo thông báo số 227/TTr-CRA ký ngày 15/06/2020. Đề nghị Ngân

hàng giải thích làm sáng tỏ. Khi Ngân hàng xác định cho khách hàng thời gian ân hạn 16 tháng phải trả nợ gốc. Điều này có lợi cho C1 đầu tư không phải tiếp tục trả lãi hỗ trợ cho khách hàng. Xem ra Chủ đầu tư cấu kết với Ngân hàng để không thực hiện đầy đủ cam kết hỗ trợ lãi suất 24 tháng. Thời gian ân hạn 16T chưa đủ (phải 24T). Xét tính chất dự án chậm tiến độ hay chưa đưa vào sử dụng thì Ngân hàng - Chủ đầu tư nên xem xét gia hạn, giãn trả nợ cho khách hàng. Trong khi đó nguyên nhân chính là từ phía Chủ đầu tư không thực hiện theo đúng tiến độ, dự án không khai thác được mà bản chất trả nợ của Khách hàng là từ nguồn thu cho thuê. Thời gian bàn giao nhà chưa đúng.

Hồ sơ thế chấp: Ngân hàng không gửi Khách hàng. Ngày 01/02/2021, Cán bộ Ngân hàng hẹn bà V đến văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng thế chấp. Tại đây, cán bộ ngân hàng lại đưa cho tôi ký lại 04 bộ Hợp đồng mua bán và 4 Phụ lục 10 của căn hộ (C10-07) du lịch hình thành trong tương lai (ký lần 2) có sửa đổi mà không có thông báo trước cho khách hàng

Sai phạm từ chủ đầu tư: Chính sách truyền thông: Căn cứ Theo điều 6 của chính sách kinh doanh số 1908/2019/SB ngày 08/07/2019 của Chủ đầu tư ban hành về việc truyền thông dự án dự án S & Resort P. Chủ đầu tư Không thực hiện đúng cam kết với khách hàng về thời gian bàn giao, hỗ trợ lãi vay 24 tháng. Về giao dịch qua hợp đồng mua bán: ký lại Hợp đồng mua bán (lần 2). Trước khi ký Hợp đồng mua bán: Chủ đầu tư đã thu lại văn bản thỏa thuận thu tiền của khách hàng. Chủ đầu tư đã thu tiền 36% vượt qui định của luật kinh doanh Bất động sản và thu vượt 3% so với Hợp đồng mua bán (Trong Hợp đồng mua bán, phụ lục 02, khoản 2, mục 2.4: Tiến độ thanh toán 15 đợt khách hàng thanh toán đợt 1: 33%, sau đó Chủ đầu tư thu thêm 3%) → Chủ đầu tư chiếm dụng vốn. Chủ đầu tư không xuất Hợp đồng cho khách hàng ngay. (Sai luật, chậm nộp/trốn thuế). Chủ đầu tư không thu theo tiến độ xây dựng, phần nội thất. Chủ đầu tư chưa bàn giao căn hộ mà Ngân hàng đã giải ngân cho Chủ đầu tư vượt 28% giá trị cơ bản và 30% giá trị nội thất. Vào ngày 05/03/2020, bà V đã ký Hợp đồng mua bán và Chủ đầu tư cam kết sẽ bàn giao nhà đối với Tòa B: cuối quý 1/2022: Do dịch C2 nên Chủ đầu tư dời lại bàn giao nhà cuối quý 2/2022. Chủ đầu tư một lần nữa dời ngày bàn giao căn hộ vào cuối quý 4/2022. Đến nay là 20/03/2023 Chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Theo như thỏa thuận giữa các bên sau khi ký hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận là sẽ giải ngân theo tiến độ của hợp đồng mua bán, đến giai đoạn nào thì ngân hàng sẽ giải ngân theo giai đoạn đó và chỉ giải ngân đến 70% hợp đồng mua bán (vốn tự có là 36%, ngân hàng C4), ngân hàng giải ngân cho chủ đầu tư một lần 98% vốn vay và vốn tự có của hợp đồng tín dụng vào ngày 26/02/2021 là không đúng. Sau khi ngân hàng giải ngân thì chúng tôi không được cung cấp chứng từ giải ngân từng đợt. Theo như thỏa thuận ba bên ngày 01/2/2021 và thông báo số 1908/2019 của chủ đầu tư và thông báo 227 của ngân hàng và theo hợp đồng tín dụng, ngân hàng cho ân hạn hỗ trợ lãi suất là 24 tháng, có nghĩa là về lãi thì chủ đầu tư sẽ hỗ trợ trả lãi cho ngân hàng là 24 tháng, về gốc thì sau 24 tháng (đến khi khách hàng

nhận thông báo bàn giao căn hộ) là khách hàng sẽ trả gốc nhưng mới 13 tháng thì chủ đầu tư không trả lãi, ngân hàng yêu cầu trả nợ gốc. Hợp đồng hợp tác số 210 ngày 01/6/2020 giữa ngân hàng và chủ đầu tư và phụ lục hợp đồng hợp tác số 01 ngày 08/7/2020 thì hai bên đó tự rút ngắn thời gian hỗ trợ lãi suất và ân hạn gốc, lãi còn 13 tháng là không đúng với hợp đồng tín dụng của bà V và ông K ký với ngân hàng, tại mục 1.3 giai đoạn hỗ trợ lãi suất ở mục Tòa nhà C (là tòa nhà của bà V và ông K đang mua một căn trong đó) thì thời hạn hỗ trợ lãi là 31/3/2022, phải đúng là 25/3/2023 nhưng mới đến tháng 4/2022 là ngân hàng yêu cầu đòi tiền, chủ đầu tư không hỗ trợ lãi trong khi đó ngày giải ngân là ngày 26/02/2021 là mới 13 tháng. Hiện nay ngân hàng tính lãi 11%/năm từ khi giải ngân là sai

Bà V và ông K cho rằng giấy đề nghị giải ngân kiêm thế ước nhận nợ thì giấy này là ký khống không có tư liệu bên trong, giấy ủy nhiệm chi cũng ký khống, bà V và ông K có nộp một bản ký khống cho Tòa án.

Bà V và ông K đồng ý trả gốc và lãi cho ngân hàng như sau: Trả lãi theo tiến độ giải ngân của hợp đồng mua bán và theo ân hạn 24 tháng, có nghĩa là đồng ý trả lãi và gốc sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Chủ đầu tư sẽ trả tiền 1.530.366.682 đồng cho bà V và ông K, để trả tiền cho ngân hàng. Chủ đầu tư chưa có thông báo thanh toán tiền mà ngân hàng giải ngân cho chủ đầu tư. Chủ đầu tư thực hiện không đúng với chính sách thông báo 1908 và 277 của ngân hàng và hợp đồng hợp tác 210, Chủ đầu tư thu tiền vượt quá 98%-70% số tiền thanh toán là 463.634.005 đồng. Chủ đầu tư hiện nay chưa hoàn thiện căn nhà, chưa thực hiện hợp đồng mua bán, bà V và ông K cũng chưa nhận được nhà nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu (thanh lý hợp đồng mua bán), chủ đầu tư nhận lại nhà, chủ đầu tư trả tiền cho ông bà.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà V có đơn yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hợp đồng cho vay bị vô hiệu hóa.
- Yêu cầu Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần S1 hoàn trả lại số tiền cho bà V đã thanh toán 98% theo hợp đồng mua bán là 1.530.366.682 đồng.
- Yêu cầu Chủ đầu tư Công ty Cổ phần S1 bồi thường hợp đồng mua bán cho bà V số tiền: 542.749.805 đồng
- Yêu cầu chủ đầu tư Công ty Cổ phần S1 có trách nhiệm trả lãi vay, lãi quá hạn, phí phạt của Ngân hàng M kể từ khi Ngân hàng giải ngân cho đến khi Tòa án có phán quyết.
- Yêu cầu chủ đầu tư Công ty Cổ phần S1 và ngân hàng M có trách nhiệm xóa nợ xấu nhóm 5 cho khách hàng
- Yêu cầu Ngân hàng TMCP Q bồi thường cho bà V về thiệt hại kinh tế 150.000.000 đồng và công khai xin lỗi uy tín phẩm chất của bà V

Quá trình giải quyết, bà V rút lại một số yêu cầu sau:

- Yêu cầu hợp đồng cho vay bị vô hiệu hóa.

- Yêu cầu Chủ đầu tư Công ty Cổ phần S1 bồi thường hợp đồng mua bán cho bà V số tiền: 542.749.805 đồng

- Yêu cầu Ngân hàng TMCP Q bồi thường cho bà V về thiệt hại kinh tế 150.000.000 đồng và công khai xin lỗi uy tín phẩm chất của bà V

Thời gian trả nợ chưa đến mà ngân hàng yêu cầu trả nợ sớm gây nợ xấu thì bà V và ông K không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án ông bà đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2024 bị đơn có ý kiến như sau:

Ông bà không đồng ý trả tiền gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng vì ngân hàng làm sai các điều sau đây:

Giấy tờ ông bà ký sẵn để đó là khi nào đủ điều kiện, có giấy thông báo thanh toán theo của hợp đồng mua bán căn hộ của chủ đầu tư thì ngân hàng mới được phép giải ngân. Phải có biên bản nghiệm thu hoàn tất từng hạn mục công trình của chủ đầu tư tại thời điểm hoàn tất từng tầng

Sau khi có đầy đủ các điều kiện trên thì ngân hàng giải ngân theo tiến độ. Khi giải ngân vượt 28% thì phải có biên bản bàn giao căn hộ nhưng chủ đầu tư chưa có mà ngân hàng lại giải ngân. Căn cứ vào cam kết hợp tác quản lý tài sản 3 bên tại Điều 4.1 về quyền và nghĩa vụ, cam kết của ngân hàng thì ngân hàng phải có thông báo và giải ngân theo tiến độ.

Quá trình ngân hàng giải ngân cho chủ đầu tư ông bà không biết, các giấy tờ ngân hàng đưa ông bà ký là ký không, chưa điền vào thông tin đầy đủ đối ủy nhiệm chi và giấy nhận nợ nên ông bà không biết ngân hàng giải ngân một lần và giải ngân ngày nào, vì chủ đầu trả lãi, khi chủ đầu tư ngưng trả lãi thì ngân hàng yêu cầu ông bà thanh toán gốc lãi thì ông bà mới biết vào tháng 3, 4/2022 là ngân hàng đã giải ngân từ tháng 2/2021, sau khi ông bà biết là ngân hàng giải ngân thì ông bà làm việc làm việc với ngân hàng từ tháng 3/2022 lúc này chưa có biên bản làm việc với ngân hàng, tháng 3/2023 ông bà có biên bản làm việc tháng 3/2023 với ngân hàng, làm việc với chủ đầu tư, ngân hàng từ tháng 6/2022 có biên bản làm việc ngày 13/6/2022, ngày 28/7/2023, ngày 02/8/2023, 08/9/2023, bà V có làm với chủ đầu tư, Công văn ngày 9/4/2024 về việc thanh lý và mua lại căn hộ, khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Q, ngày 05/5/2023, số 0505/23 về việc hướng dẫn áp dụng Thông tư 02/2023 về chính sách hỗ trợ tổ chức – cá nhân có liên quan đến cơ cấu trả nợ giữ nguyên nhóm nợ. Ngày 07/7/2024 số 02/2024/TBKH về việc gửi khách về việc tiến độ thi công, chủ đầu tư được Ngân hàng TMCP Q sẽ thẩm định cuối tháng 7/2024 và ngân hàng G2 cho chủ đầu tư vào tháng 7/2024

Tài khoản mà chủ đầu tư chuyển khoản cho ông bà thì bà ông bà không biết, ngân hàng trích tiền hàng tháng trả cho ngân hàng từ tài khoản đó thì ông bà không biết, ngân hàng không có thông báo tin nhắn về việc chủ đầu tư chuyển tiền vào tài

khoản ông bà và trừ tiền khi ngân hàng trích trừ tiền từ tài khoản của ông bà. Ông bà yêu cầu xác minh tại sao có chủ thể thứ ba là chủ đầu tư tham gia vào hợp đồng vay vốn từ điều 1.6 về thời gian ân hạn. Tại sao ngân hàng không xác định rõ cụ thể thời gian ân hạn trong hợp đồng vay vốn. Đề nghị Tòa án làm rõ tiến độ xây dựng đạt 50% trong khi ngân hàng giải ngân đạt 98%, tại sao có sự chênh lệch đó. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần S1 trình bày trong bản trình bày ý kiến ngày 23/01/2024:*

Công ty Cổ phần S1, Chủ đầu tư Dự án S2 ("Dự Án") có các giao dịch với bà Nguyễn Minh Nguyệt V1 như sau:

Ngày 24/02/2020, Khách hàng Nguyễn Minh Nguyệt V đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ ("Hợp Đồng mua bán căn hộ") hình thành trong tương lai số C.10-07/2020/HĐMB/SUNBAY với Công ty Cổ phần S1.

Ngày 01/02/2021, Ngân hàng TMCP Q và khách hàng Nguyễn Minh Nguyệt V đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240. TD. Ngày 26/02/2021, Ngân hàng M đã giải ngân cho Khách hàng Nguyễn Minh N Vân số tiền là 1.071.256.677 (đồng) để thanh toán tiền căn hộ C.10-07 tại Dự án Sunbay Park H1 & Resort P.

Ngày 01/02/2021, theo thỏa thuận ba bên đã ký giữa Khách hàng, Ngân hàng TMCP Q và Công ty S1, Công ty S3 đã hỗ trợ 100% lãi suất (với mức lãi suất cố định 9,5%/năm) & ân hạn vốn gốc từ ngày 26/02/2021 đến hết ngày 30/03/2022. Công ty S3 đã thực hiện hỗ trợ theo thỏa thuận ba bên quy định.

Ngày 27/04/2022, do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng bị chậm so với dự kiến, Công ty S1 đã phát hành thông báo số 003/2022/TB-SB hỗ trợ Khách hàng giải quyết hậu quả Covid-19 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q với nội dung chính là đưa ra 2 phương án cho Khách hàng chọn:

Phương Án 1: Chủ đầu tư hỗ trợ trực tiếp 50% chi phí lãi suất vay cho khách hàng đến hết ngày 31/12/2023. Và hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Phần 50% lãi suất còn lại và vốn gốc phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q được khách hàng chủ động thanh toán theo hợp đồng vay vốn của khách hàng.

Phương Án 2: Chủ đầu tư ứng trước tiền thuê cho khách thanh toán 100% lãi vay và vốn gốc đến hết ngày 31/12/2023 để thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, số tiền ứng trước sẽ được căn trừ vào tiền thuê sau khi Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Tuy nhiên đến nay, Khách hàng đã không chọn phương án nào.

Ngày 05/12/2022, Công ty S3 đã phát hành Thông báo số 004/12/2022/TB-HDMB về việc "Thông báo Gia hạn tiến độ, hỗ trợ khách hàng giải quyết hậu quả C2 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid 19". Khách hàng Nguyễn Minh Nguyệt V đã thanh toán đủ 98%, được kích hoạt Hợp đồng thuê căn hộ kể từ

ngày 01/01/2023 với số tiền thuê trung bình mỗi tháng khoảng 11.000.000 (đồng). Ngày 22/03/2023, Công ty S3 đã gửi thông báo số 0103/03/2023/TB-HDMB về việc "Thông báo cung cấp thông tin tài khoản tại Ngân hàng TMCP Q - M1 của khách hàng", Tuy nhiên, Khách hàng không cung cấp số tài khoản.

Ngày 31/01/2023, Tòa án nhân dân Thành phố T, tỉnh Bình Dương đã thụ vụ án dân sự số 74/2023/TLST-DS về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng M và Khách hàng Nguyễn Minh Nguyệt V với lý do: Khách hàng Nguyễn Minh Nguyệt V đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng.

Ý kiến của Công ty Cổ phần S1: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ các bên đã giao kết: Điều 7.7. "Bên Mua được quyền thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định sau khi đã được cấp Giấy Chứng Nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp Bên Mua thực hiện thế chấp Căn Hộ trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải tuân thủ quy định tại Điều 10.1 dưới đây." Điều 10.1. "Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán để Bên Bán phối hợp, hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. (Đính kèm Hợp đồng và văn bản thỏa thuận). Với vai trò hỗ trợ, Chủ đầu tư đã thực hiện đúng trách nhiệm theo thỏa thuận ba bên quy định để hỗ trợ khoản vay của khách hàng tại ngân hàng M. Công ty cũng có văn bản hướng dẫn khách hàng thực hiện chính sách của Ngân hàng N1 để hỗ trợ người dân gặp khó khăn sau thời kỳ hậu Covid, và khẩn thiết đề nghị Ngân hàng TMCP Q có phương án phù hợp linh hoạt áp dụng cho nhóm khách hàng khó khăn. Đề nghị Ngân hàng TMCP Q xem xét áp dụng tối đa chính sách của Ngân Hàng N1 đã hướng dẫn tại Thông tư số 02/2023-NHNN ngày 23/04/2023 Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn.

Theo Điều 16 của Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định chi tiết về Sự Kiện B: "Bên không thể thực hiện được các nghĩa vụ của mình do Sự kiện Bất Khả K1 ("Bên Bị Ảnh Hưởng") không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia". Mặc dù được miễn trừ trách nhiệm từ tình huống bất khả kháng, cụ thể là Dịch bệnh Covid-19 giai đoạn 2020-2022, công ty vẫn thu xếp tài chính hỗ trợ khách hàng như đã cam kết: hỗ trợ 100% lãi suất (với mức lãi suất cố định 9,5%/năm) & ân hạn vốn gốc từ ngày 15/10/2021 đến hết ngày 30/03/2022.

Về việc thanh lý căn hộ: Nếu Khách hàng yêu cầu thanh lý căn hộ, Công ty S3 & Khách hàng sẽ cùng nhau ký kết Hợp đồng thanh lý theo các quy định thanh lý tại Hợp đồng mua bán: Công ty sẽ hoàn trả lại cho Khách hàng một khoản tiền Khách hàng đã thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng mua bán căn hộ sau khi trừ đi các chi phí thanh lý gồm chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng (nếu có) và sau khi Công ty bán được cho Khách

hàng mới trong điều kiện Hợp đồng mua bán căn hộ không bị ràng buộc hoặc được chấp thuận nếu có bên thứ ba. Tuy nhiên, Công ty S1 vẫn mong muốn Khách hàng tiếp tục Hợp đồng mua bán căn hộ. Nếu Khách hàng tiếp tục Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty sẽ thanh toán tiền thuê cho Khách hàng kể từ ngày 01/01/2023 theo quy định của hợp đồng thuê. Công ty cổ phần S1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng chỉ cung cấp số tiền yêu cầu bị đơn trả đến ngày 16.9.2024, không yêu cầu đến ngày xét xử vì chưa cung cấp kịp, ngân hàng cũng không cung cấp biểu phí tính lãi theo từng thời kỳ của ngân hàng, đại diện ngân hàng cũng không đồng ý việc Công ty S1 mua lại căn hộ khi bị đơn chưa thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Bị đơn rút yêu cầu phản tố, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2024/DS-ST ngày 22/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”:

- Buộc bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ gốc và tiền lãi của hợp đồng hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240.TD ký ngày 01/02/2021 giữa bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K, tổng số tiền tính đến ngày 22/10/2024 là 756.840.202 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 607.622.672 đồng; nợ lãi 149.217.530 đồng.

- Từ ngày 23/10/2024, bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, tài sản bảo đảm là:

Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: C.10-07/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 24/2/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với ông/bà Nguyễn Minh Nguyệt V và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số C.10-07, tầng 10, tòa nhà C, diện tích của căn hộ là: 33.4m², diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m² thuộc dự án S & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để

thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/11/2024, bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả số tiền nợ gốc là 607.622.672 đồng; không đồng ý chịu tiền án phí sơ thẩm là 34.502.201 đồng và 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Ngân hàng thực hiện việc giải ngân cho chủ đầu tư sai quy định, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/11/2024, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đồng thời xác định: Số tiền 34.480.286 đồng là do nhân viên của Ngân hàng tự bỏ tiền túi để đóng cho Ngân hàng nhằm giúp cho ông K, bà V không bị nợ xấu, việc nhân viên tự đóng tiền thì không thông báo cho ông K, bà V biết, chỉ đến khi không tiếp tục đóng nữa thì mới đề nghị ông K, bà V đóng tiếp và ông bà bắt đầu phát sinh khiếu nại đến nay. Đối với những người đã đóng tiền thay cho ông K, bà V có yêu cầu trả lại số tiền này thì đại diện Ngân hàng không biết.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp văn bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Như Ý, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố B, Tân Phước K2, T, Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/8/2025 có nội dung: Bà là nhân viên và hiện đang làm việc tại Ngân hàng TMCP Q chi nhánh T1. Ngày 04/5/2022 và ngày 04/7/2022, bà có chuyển khoản vào số tài khoản 3390192127899 đứng tên bà Nguyễn Minh Nguyệt V tại Ngân hàng TMCP Q với số tiền 2 lần chuyển là: 22.2000.000 đồng để thu nợ dư nợ gốc đến hạn của bà V, nhằm mục đích là giữ nhóm nợ không cho nợ nhảy qua nợ xấu.

Quá trình giải quyết tại Tòa án thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà không nhận được bất kỳ

triệu tập nào của Tòa án để hỏi ý kiến bà đối với số tiền trên mà bà đã chuyển vào tài khoản bà V.

Bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V xác định: Khi ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì vợ chồng bà cũng ký cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên đề quy định về phối hợp xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp có vi phạm về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng mua bán. Trên thực tế, Ngân hàng đã tự ý giải ngân toàn bộ vốn vay mà không thực hiện đúng cam kết là thanh toán theo tiến độ trong khi đến thời điểm hiện tại thì Chủ đầu tư mới chỉ thực hiện được 50% tiến độ của dự án. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ về lỗi của các bên, trách nhiệm của Chủ đầu tư khi Hợp đồng mua bán không thực hiện được mà vẫn buộc ông bà thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông bà. Ngoài ra, Ngân hàng cho rằng vợ chồng bà đã thanh toán được 34.480.286 đồng tiền nợ gốc tuy nhiên ngay từ đầu vợ chồng bà đã xác định số tiền trên không phải của ông bà, ông bà không nhờ ai đóng thay số tiền này ngay từ khi biết ngân hàng tự ý giải ngân toàn bộ số tiền vay và rút ngắn thời gian ân hạn nên ông và không đồng ý trả nợ. Vì các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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:

Xét việc giải ngân số tiền vay của ngân hàng: Theo thỏa thuận của các bên thì điều kiện giải ngân là phải có thông báo đóng tiền theo tiến độ của chủ đầu tư là Công ty S1 nhưng tại phiên toà đại diện ngân hàng lại căn cứ vào “*Thông báo về việc xác nhận vốn tự có của khách hàng và tiến độ thanh toán căn hộ*” để xác định đây là thông báo của Chủ đầu tư là không đúng. Đây không phải là thông báo thanh toán của Công ty S3.

Mặt khác, căn cứ vào Khoản 3.4 Điều 3 của Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên ngày 01/02/2021 có quy định: “*Đồng ý để Ngân hàng chuyển số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng vào tài khoản bên bán theo quy định và lịch thanh toán kèm theo Hợp đồng mua bán hoặc/và thông báo chính sách bán hàng của Bên bán từng thời kỳ*”. Như vậy, các bên thỏa thuận ngân hàng sẽ giải ngân theo tiến độ, tuy nhiên khi thực hiện việc giải ngân theo Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240.TD ký ngày 01/02/2021 thì ngân hàng lại giải ngân một lần toàn bộ số tiền vay. Quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận đã cho khách hàng ký trước vào giấy nhận nợ, giấy ủy nhiệm chi và để trống nội dung, sau khi giải ngân mới điền thông tin vào các phần để trống. Đồng thời, Ngân

hàng cũng không cung cấp chứng cứ giải ngân và các chứng từ liên quan cho bị đơn. Như vậy, Ngân hàng đã vi phạm thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bị đơn đồng ý trả tiền theo tiến độ nên phải thực hiện theo hợp đồng nghĩa vụ trả tiền cho ngân hàng. Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng cho vay (ngày 02/01/2021) thì đang ở đợt thanh toán thứ 6-7 nên bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc là 607.622.672 đồng.

Về nghĩa vụ chịu tiền lãi: Tại mục 5.4 Điều 5 của Thỏa thuận ba bên thể hiện “*trường hợp Công ty cổ phần S1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hoặc chậm trễ trong việc thanh toán số tiền hỗ trợ thì khách hàng vẫn phải có trách nhiệm trả lãi vay cho Ngân hàng theo đúng quy định của hợp đồng tín dụng*”. Kể từ ngày 24/7/2022 chủ đầu tư không thanh toán tiền lãi vay cho Ngân hàng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lãi cho ngân hàng số tiền lãi trên tổng nợ gốc nêu trên.

Đối với việc phát mãi tài sản: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 195489.20.142.7851240.BD ký ngày 01/2/2021 số Công chứng số: 002763 quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch để đảm bảo cho các hợp đồng cho vay trên là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, trường hợp ông K, bà V không thanh toán hoặc thanh toán không không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng T2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V kháng cáo trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần S1 là ông Nguyễn Đức C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng TMCP Q2 và bà V, ông K đều thống nhất xác nhận hai bên có ký kết Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240. TD. ngày 26/02/2021 để thỏa thuận vay số tiền 1.071.256.677 đồng, thời hạn vay 155 tháng; mục đích vay là để thanh toán mua căn hộ C 10-07 Tòa nhà C dự án S & Resort tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, lãi suất vay trong hạn được thỏa thuận tại khế ước nhận nợ và được điều chỉnh theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm.

Tài sản đảm bảo khoản vay trên là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: C.10-07/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 24/2/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với ông/bà Nguyễn Minh Nguyệt V và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số C.10-07, tầng 10, tòa nhà C, diện tích của căn hộ là: 33,4m², diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37,7m² thuộc dự án S & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 195489.20.142.7851240.BD ký ngày 01/2/2021 số Công chứng 002763 quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định: Ngày 26/02/2021 Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 1.071.256.677 đồng vào số tài khoản 6534147698664 của bà V mở tại Ngân hàng M. Sau đó, Ngân hàng đã chuyển số tiền trên vào tài khoản số 80311004290069 của Công ty cổ phần S1, căn cứ vào giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và giấy ủy nhiệm chi do bà V ký. Tuy nhiên, Ngân hàng cho khách hàng ký trước vào giấy nhận nợ, giấy ủy nhiệm chi và để trống phần nội dung, chỉ đến sau khi giải ngân xong mới điền thông tin vào các phần để trống. Tại thời điểm giải ngân thì không có thông báo của Chủ đầu tư mà chỉ có “*Thông báo về việc xác nhận vốn tự có của khách hàng và tiến độ thanh toán căn hộ*”. Như vậy, có căn cứ xác định việc giải ngân của Ngân hàng không đúng thỏa thuận giữa hai bên Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240. TD. ngày 26/02/2021.

[2.3] Tại Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 195491.20.142.7851240.CK được ký giữa Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh B - Phòng G; Công ty Cổ phần S1 và bà Nguyễn Minh Nguyệt V, ông Bùi Quốc K ngày 01/02/2021 tại mục 2.8 Điều 2 và mục 5.2 Điều 5 đã quy định:

“2.8 Bên Bán cam kết mua lại căn hộ (là tài sản được Khách H2 sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Ngân Hàng theo Hợp Đồng Thế Chấp) trong vòng 06 tháng kể từ khi Ngân hàng có thông báo bằng văn bản về việc Khách Hàng mua căn hộ phát sinh nợ quá hạn (theo quy định của Ngân hàng)”.

...

“5.2 Trường hợp Khách Hàng vi phạm Hợp Đồng Tín Dụng dẫn tới việc Ngân Hàng quyết định thu hồi nợ trước hạn và xử lý Tài Sản Bảo đảm (trong

trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền), Ngân Hàng thông báo bằng văn bản cho Bên Bán việc Khách Hàng vi phạm Hợp Đồng Tín Dụng và Ngân Hàng quyết định xử lý Tài Sản Bảo đảm. Khi nhận được thông báo và kèm theo các giấy tờ chứng minh việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Khách Hàng, Bên Bán phối hợp thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm như sau:

Sau khi Ngân Hàng thực hiện và hoàn thành các điều kiện, thủ tục liên quan đến việc xử lý Tài Sản bảo đảm theo quy định của Hợp Đồng Thế Chấp và quy định của pháp luật, Ngân Hàng hoặc một bên khác do Ngân Hàng chỉ định ủy quyền “Bên Tiếp Nhận sẽ tiếp nhận Hợp Đồng Mua Bán và trở thành bên mua mới trong Hợp Đồng Mua Bán (thông qua thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán theo quy định của pháp luật). Bên Tiếp Nhận có nghĩa vụ kế thừa toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp Đồng Mua Bán, bao gồm các Phụ lục đính kèm, các sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng Mua Bán vào từng thời điểm Phí, lệ phí và các khoản thuế phát sinh (nếu có) trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán giữa Khách H2 và Bên Tiếp Nhận sẽ do Bên Tiếp Nhận và Khách Hàng thỏa thuận chỉ trong phạm vi phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán và quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ tạo điều kiện và hỗ trợ Bên Tiếp Nhận thực hiện công việc trên phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán và quy định của pháp luật”.

Đồng thời, tại bản trình bày ý kiến ngày 23/01/2024 (BL 357-358), ngày 09/4/2024 (BL360), Công ty cổ phần S1 đã xác định:

“Nếu khách hàng yêu cầu thanh lý căn hộ, Công ty S4 hàng sẽ cùng nhau ký kết Hợp đồng thanh lý theo các quy định tại thanh lý tại HĐMB...”.

“Theo đề nghị của bà Nguyễn Minh Nguyệt V, Công ty cổ phần S1 đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán bằng việc ký kết mua lại căn hộ đã bán và đồng ý mua lại nợ của Khách hàng tại M1 – Chi nhánh B”.

Như vậy, trong trường hợp Hợp đồng cho vay số 195471.20.142.7851240.TD ngày 01/02/2021 giữa bị đơn và nguyên đơn có phát sinh tranh chấp thì đều phát sinh trách nhiệm của Công ty S3 về việc xử lý tài sản thế chấp và số tiền bị đơn đã thanh toán trước cho Chủ đầu tư. Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán nợ vay theo Hợp đồng tín dụng mà không thực hiện theo Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số 195491.20.142.7851240.CK ngày 01/02/2021 là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

Ngoài ra, quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận số tiền 34.480.286 đồng được nộp vào số tài khoản 3390192127899 đứng tên bà Nguyễn Minh Nguyệt V tại Ngân hàng TMCP Q là do nhân viên của Ngân hàng tự nộp thay cho bị đơn. Chứng cứ này đã được người trực tiếp nộp tiền thay cho bà V thừa nhận tại văn bản trình bày ý kiến ngày 04/8/2025. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh về thông tin người chuyển số tiền 34.800.000 đồng để làm rõ lý do chuyển tiền và họ có liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ giữa các bên hay không, có yêu

cầu gì về số tiền đã nộp là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đây là tình tiết mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, cấp sơ thẩm có sai sót khi đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 và Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự và cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[4]. Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 293; khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Minh Nguyệt V.

Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 266/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003493 ngày 11 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà Nguyễn Minh Nguyệt V không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Minh N V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0008513 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15 – TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Thị Thắm