

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: 1452/2025/DS-PT  
Ngày: 20-11-2025  
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 tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1079/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6316/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP); địa chỉ: Số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang).

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; có mặt; và ông Phạm Hữu K, sinh năm 1994; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; địa chỉ: A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1968; và Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; Cùng hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (địa chỉ hiện nay: xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

**- Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 21/3/2025, Bản tự khai ngày 20/6/2025 và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP K trình bày:*

Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 có vay của Ngân hàng TMCP K – Phòng G theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng tín dụng (HĐTD) từng lần số: 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0039/24/KUNN ngày 04/4/2024, cụ thể: Số tiền vay 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 04/4/2024 đến ngày 04/4/2025; Lãi suất vay (LSV): 6,6%/năm, cố định 03 tháng đầu. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay (LSV) sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và LSV điều chỉnh được tính như sau: LSV bằng (=) LSCS NH + Biên độ 2,9%/năm (theo quy định của K1 trong từng thời kỳ); Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm; Phí trả nợ trước hạn: Theo quy định tại HĐTD; Phí cam kết rút vốn: Theo quy định tại HĐTD; Lịch trả nợ gốc, lãi vay: Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn vay; Kỳ hạn trả nợ lãi vay: 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng. Ngày trả nợ đầu tiên 25/4/2024.

Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Hạn mức: 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng); Mục đích vay: Phục vụ đời sống; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất trong hạn: 12,9%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. LSV được cố định trong 12 tháng kể từ ngày HĐTD này có hiệu lực; Lãi suất quá hạn bằng (=) 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; T2 trả lãi vay thấu chi: hàng tháng. Các ngày trả lãi vay là ngày 01 hàng tháng; T2 gốc: được trả vào ngày phát sinh giao dịch.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 776,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395 tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB788232, sổ vào sổ H00504 ngày 10/05/2005, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 03/4/2024 cho bà Nguyễn Thị T1. Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K – P với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 công chứng ngày 03/4/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng: 02096, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 03/4/2024 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tạm tính đến ngày 04/3/2025, ông V và bà T1 còn nợ của Ngân hàng TMCP K số tiền như sau:

Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024: Tiền gốc 1.600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 53.812.603 đồng, lãi chậm trả 516.011 đồng, tổng là 1.654.328.614 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Tiền gốc 240.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.352.763 đồng, tổng là 255.352.763 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đúng như Hợp đồng đã ký kết.

Ngân hàng TMCP K khởi kiện với các yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/3/2025 là:

Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024: Tiền gốc 1.600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 53.812.603 đồng, lãi chậm trả 516.011 đồng, tổng là 1.654.328.614 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Tiền gốc 240.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.352.763 đồng, tổng là 255.352.763 đồng.

Ông V và bà T1 còn phải thanh toán tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 05/3/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 788232, số vào sổ cấp GCN H00504 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/05/2005 cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 21/3/2025, Quyết định ủy quyền số 670/QĐ-NHKL ngày 10/01/2025; Bản sao căn cước công dân tên Phạm Hữu K; Bản Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện cấp tín dụng chung; Điều lệ Ngân hàng TMCP K; Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0039/24/KUNN ngày 04/4/2024; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024; Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; bản sao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 788232, số vào sổ cấp GCN H00504 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/05/2005; bản sao Căn cước công dân tên Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Văn V; Giấy chứng nhận kết hôn (bản photo); Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải theo Luật Hòa giải đối thoại tại tòa án.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 có vay của Ngân hàng K – Phòng G theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0039/24/KUNN ngày 04/4/2024, cụ thể: Số tiền vay 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 04/4/2024 đến ngày 04/4/2025; Lãi suất vay (LSV): 6,6%/năm, cố định 03 tháng đầu. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên theo từng KUNN, LSV sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và LSV điều chỉnh được tính như sau: LSV bằng (=) LSCS NH + Biên độ 2,9%/năm (theo quy định của K1 trong từng thời kỳ); Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm; Phí trả nợ trước hạn: Theo quy định tại HĐTD; Phí cam kết rút vốn: Theo quy định tại HĐTD; Lịch trả nợ gốc, lãi vay: Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn vay; Kỳ hạn trả nợ lãi vay: 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng. Ngày trả nợ đầu tiên 25/4/2024.

Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Hạn mức: 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng); Mục đích vay: Phục vụ đời sống; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất trong hạn: 12,9%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. LSV được cố định trong 12 tháng kể từ ngày HĐTD này có hiệu lực; Lãi suất quá hạn bằng (=) 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; T2 trả lãi vay thấu chi: hàng tháng. Các ngày trả lãi vay là ngày 01 hàng tháng; T2 gốc: được trả vào ngày phát sinh giao dịch

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 776,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395 tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 788232, số vào sổ H00504 ngày 10/05/2005, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 03/4/2024 cho bà T1. Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K – P với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 công chứng ngày 03/4/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng: 02096, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 03/4/2024 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên là của ông V và bà T1.

Do hoàn cảnh khó khăn, việc chăn nuôi heo bị thất bại nên kinh tế gia đình khó khăn, ông V và bà T1 chưa thể thanh toán lại tiền cho phía Ngân hàng. Tại phiên tòa, bị đơn ông V và bà T1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Bản photo căn cước công dân, bản tự khai ghi ngày 12/5/2025, Đơn xin thay đổi ý kiến ghi ngày 30/5/2025.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP K đối với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024 tạm tính đến ngày 04/3/2025 là: Tiền gốc 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn 53.812.603 đồng (năm mươi ba triệu tám trăm mười hai nghìn sáu trăm lẻ ba đồng), lãi chậm trả 516.011 đồng (năm trăm mười sáu nghìn không trăm mười một đồng), tổng cộng là 1.654.328.614 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm mười bốn đồng).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024 tạm tính đến ngày 04/3/2025 là: Tiền gốc 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng), tiền lãi trong hạn 15.352.763 đồng (mười lăm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng), tổng là 255.352.763 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng).

1.3. Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 còn phải thanh toán tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 05/3/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024 và Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 788232, số vào sổ cấp GCN QSDĐ H00504 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/05/2005, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 03/4/2024 cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/7/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Nguyễn Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có tại hồ sơ, bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên là đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, căn cứ theo khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K là ông Phạm Hữu K có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự này.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

##### **[2.1] Về hiệu lực của các thỏa thuận giữa các bên:**

[2.1.1.] Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0039/24/KUNN ngày 04/4/2024; theo đó bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 04/4/2024 đến ngày 04/4/2025; Lãi suất vay (LSV): 6,6%/năm, cố định 03 tháng đầu. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên theo từng Khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: lãi suất vay bằng (=) lãi suất cơ sở ngân hàng (LSCS NH) + Biên độ 2,9%/năm (theo quy định của K1 trong từng thời kỳ); Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm; Phí trả nợ trước hạn: Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng; Phí cam kết rút vốn: Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng; Lịch trả nợ gốc, lãi vay: Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn vay; Kỳ hạn trả nợ lãi vay: 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng. Ngày trả nợ đầu tiên: 25/4/2024.

[2.1.2] Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Hạn mức: 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng); Mục đích vay: Phục vụ đời sống; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất trong hạn: 12,9%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay được cố định trong 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực; Lãi suất quá hạn bằng (=) 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương

ứng với thời gian chậm trả; T2 trả lãi vay thấu chi: hàng tháng. Các ngày trả lãi vay là ngày 01 hàng tháng; T2 gốc: được trả vào ngày phát sinh giao dịch

[2.1.3] Tài sản bị đơn dùng để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 776,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395 tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 788232, sổ vào sổ H00504 ngày 10/05/2005, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 03/4/2024. Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0039/24/HĐTC-BDS ngày 03/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K – P với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T1, công chứng số 02096, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 03/4/2024 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương.

[2.1.4] Đây là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, xét thấy hình thức và nội dung của các hợp đồng, thỏa thuận nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, là phù hợp theo Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm. Các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết các văn bản trên. Do đó, các văn bản ký kết nêu trên giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành.

[2.2] Về việc thực hiện các thỏa thuận giữa các bên:

[2.2.1] Tạm tính đến ngày 04/3/2025, ông V và bà T1 còn nợ của Ngân hàng TMCP K số tiền như sau: Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0039/24/HĐTD ngày 03/4/2024: Tiền gốc 1.600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 53.812.603 đồng, lãi chậm trả 516.011 đồng, tổng là 1.654.328.614 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi áp dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản số 0040/24/HĐHM ngày 03/4/2024: Tiền gốc 240.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.352.763 đồng, tổng là 255.352.763 đồng. Đây cũng là tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông V và bà T1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng TMCP K theo như nội dung đơn khởi kiện. Xét thấy, bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là ý chí tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Việc bị đơn không thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP K theo các văn bản tín dụng đã ký kết là vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ của bên vay tiền được quy định tại các Điều 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với bị đơn bà T1 và ông V là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ như đã nhận định nêu trên nên trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc trả không đủ số nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn Nguyễn Thị T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0005802 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

**Nguyễn Trung Dũng**

