

**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: 1479/2026/DS-PT

Ngày: 03/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Trúc;

Ông Trương Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 03 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 877/2026/TLPT-DS
ngày 28/05/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2026/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 8 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3805/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6
năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 10057/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 7
năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1 (A), địa chỉ: Số B, đường L, phường G, Thành
phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh
năm 1983 (Có mặt) - Trưởng phòng khách hàng A Chi nhánh N2, địa chỉ: Số B,
Hậu Giang, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày
02/02/2026).

Bị đơn:

1. Ông Trần Đức K, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 9, Tổ I, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1995; địa chỉ: Số D, đường B, Tổ A, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Bá Tùng K1, sinh năm 1985 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thu D1, sinh năm 1958 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, Đường A, Tổ F, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Huỳnh Công N, sinh năm 1995 (Có đơn xin vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, Đường A, Tổ F, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Hồ Văn Q, sinh năm 1982 (Có mặt);

Địa chỉ: A, Đường A, Tổ G, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940 (Có đơn xin vắng mặt);

7. Bà Lý Thị M, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, Đường A, Tổ G, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Trẻ Hồ Dạ T, sinh ngày 06/5/2010;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hồ Dạ T: Ông Hồ Văn Q và bà Lý Thị M, là cha mẹ của T (ông Q có mặt, bà M có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ: Số A, Đường A, Tổ G, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 9, Tổ I, Ấp E, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 357/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023:

* Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2023, nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày:

1. Quá trình cấp tín dụng:

A Chi nhánh N2 và ông Trần Đức K đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020: Số tiền cho vay: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Dư nợ hiện tại: 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng; Mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 10; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,00%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

1.2. Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020: Số tiền cho vay: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; Số tiền giải ngân: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; Dư nợ hiện tại: 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng; Mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 10; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,00%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

1.3. Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/5/2021: Số tiền cho vay: 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng; Số tiền giải ngân: 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng; Dư nợ hiện tại: 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng; Mục đích vay: Bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để ở và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 10; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 9,00%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

1.4. Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/5/2022: Số tiền cho vay: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Dư nợ hiện tại: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Mục đích vay: Bỏ sung vốn kinh doanh phụ tùng xe ô tô cũ các loại; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 25; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 8,00%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

2. Tài sản bảo đảm:

- Tài sản 1: Bất động sản tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Xã B, huyện C, 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 CL 889256, số vào sổ cấp GCN: CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/6/2018, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 27/5/2021.

Tài sản hiện đang thế chấp tại A Chi nhánh N2 theo: Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/5/2021, số công chứng 016143, Quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100081-01 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/5/2021, số công chứng 014464, Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100081-02 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/9/2022, số công chứng 028207, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/05/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tài sản 2: Bất động sản tại thửa đất số 592, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã B, huyện C, 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 CO 5611185, số vào sổ cấp GCN: CS 18618 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/8/2019, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 19/09/2019.

Tài sản hiện đang thế chấp tại A Chi nhánh N2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 22/10/2020, số công chứng 030949, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCL-202000029-01 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 23/12/2020, số công chứng 038157, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCL-202000029-02 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 06/5/2022, số công chứng 014465, Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ:

Tính đến hết ngày 23/5/2023, tổng dư nợ của ông Trần Đức K tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại A Chi nhánh N2 là: (1) cộng (2) cộng (3) cộng

(4) bằng 7.821.045.206 (bảy tỷ tám trăm hai mươi một triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm lẻ sáu) đồng, trong đó:

* Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020: Nợ gốc là 1.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 83.901.369 đồng; Tổng cộng là 1.683.901.369 đồng (1).

* Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020: Nợ gốc là 800.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 42.026.028 đồng; Nợ lãi quá hạn là 304.110 đồng; Tổng cộng là 842.330.138 đồng (2).

* Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/5/2021: Nợ gốc là 3.050.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 159.936.987 đồng; Tổng cộng là 3.209.936.987 đồng (3).

* Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/5/2022: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 80.767.123 đồng; Nợ lãi quá hạn là 4.109.589 đồng; Tổng cộng là 2.084.876.712 đồng (4).

A Chi nhánh N2 đã nhiều lần có văn bản mời làm việc và yêu cầu Khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo các Hợp đồng tín dụng, yêu cầu Khách hàng thực hiện nghĩa vụ theo các Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung đã nêu trên. Tuy nhiên, tính đến nay, Khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho A, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A.

A thông qua Chi nhánh N2 yêu cầu:

1. Tuyên buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 23/5/2023 của Khách hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020 là 1.683.901.369 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc là 1.600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 83.901.369 đồng; Tổng cộng là 1.683.901.369 đồng.

2. Tuyên buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 23/5/2023 của Khách hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020 là 842.330.138 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc là 800.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn là 42.026.028 đồng; Nợ lãi quá hạn là 304.110 đồng; Tổng cộng là 842.330.138 đồng.

3. Tuyên buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 23/5/2023 của Khách hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/5/2021 là 3.209.936.987 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc là 3.050.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 159.936.987 đồng; Tổng cộng là 3.209.936.987 đồng.

4. Tuyên buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 23/5/2023 của Khách hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/5/2022 là 2.048.876.712 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 80.767.123 đồng; Nợ lãi quá hạn là 4.109.589 đồng; Tổng cộng là 2.084.876.712 đồng.

5. Tuyên buộc ông Trần Đức K phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 24/5/2023 cho đến ngày thực tế khách hàng trả hết nợ cho A.

6. Tuyên nếu ông Trần Đức K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Đức K theo Hợp đồng thế chấp tài sản 6221-LCP-202100081 ngày 28/5/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 ngày 22/10/2020 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. 7. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại các Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020, Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020; Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202100092 ngày 28/5/2021; Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202200084 ngày 06/5/2022 thì ông Trần Đức K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A Chi nhánh N2 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 134/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024:

* Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2023, nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày:

1. A Chi nhánh N2 và ông Nguyễn Thành L đã ký kết Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/9/2022: Số tiền cho vay: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Dư nợ hiện tại: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; Mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 15; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 8,50%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

2. Tài sản bảo đảm:

Bất động sản tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Xã B, huyện C, 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 CL 889256, số vào sổ cấp GCN: CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/6/2018, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 27/5/2021, chủ tài sản là ông Trần Đức K.

Tài sản hiện đang thế chấp tại A Chi nhánh N2 theo: Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/5/2021, số công chứng 016143, Quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100081-01 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/5/2021, số công chứng 014464, quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100081-02 đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/9/2022, số công chứng 028207, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/5/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ:

Tính đến hết ngày 25/7/2023, tổng dư nợ của ông Nguyễn Thành L tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại A Chi nhánh N2 là 2.091.123.287 (hai tỷ không trăm chín mươi một triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy) đồng.

A Chi nhánh N2 đã nhiều lần có văn bản mời làm việc và yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng, yêu cầu khách hàng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ theo các

Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung đã nêu trên. Tuy nhiên, tính đến nay, khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho A, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A.

A thông qua Chi nhánh N2 yêu cầu:

1. Tuyên buộc ông Nguyễn Thành L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết 26/7/2023 của Khách hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/9/2022 là 2.091.123.287 (hai tỷ không trăm chín mươi một triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy) đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 91.123.287 đồng; Tổng cộng là 2.091.123.287 đồng.

2. Tuyên buộc ông Nguyễn Thành L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/7/2023 cho đến ngày thực tế Khách hàng trả hết nợ cho A.

3. Tuyên nếu ông Nguyễn Thành L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Đức K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 ngày 28/5/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. 4. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/9/2022 thì ông Nguyễn Thành L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A Chi nhánh N2 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Trần Đức K vắng mặt nên không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Thành L trình bày: Ông chỉ giúp cho K vay tiền, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thu D1 trình bày: Bà chỉ đồng ý giải quyết số nợ gốc là 5.000.000.000 đồng của ông Tùng K1 vay theo Giấy thỏa thuận lập ngày 12/9/2022.

Ông Huỳnh Bá Tùng K1 trình bày: Ông thống nhất ý kiến với bà D1. Ông đồng ý trả số tiền ông đã vay của K là 5.000.000.000 đồng. Ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Đức K mục đích để K thế chấp vay tiền Ngân hàng và cho ông mượn tiền. Thực tế, ông không nhận tiền chuyển nhượng cũng không giao tài sản cho K. Sau khi ông nộp đơn khởi kiện độc lập ngày 26/11/2025, ông đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án, do ông không có tiền nộp nên ông vẫn chưa nộp.

Ông Hồ Văn Q trình bày: Ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Đức K mục đích để K thế chấp vay tiền Ngân hàng. Thực tế, ông không nhận tiền chuyển nhượng cũng không giao tài sản cho K. Ông với K quen biết, ông giúp K vay Ngân hàng số tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ. Ông đồng ý bán đất để trả nợ đối với số tiền K vay Ngân hàng là 1.000.000.000 đồng.

Ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông là cha của Trần Đức K. Ngày 14/8/2023, Trần Đức K ký 02 Hợp đồng ủy quyền cho ông:

- Hợp đồng ủy quyền thừa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ xã B, huyện C với diện tích 508m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Huỳnh Bá T2 Khang ngày 26/6/2018, cập nhật chuyển nhượng cho Trần Đức K ngày 27/5/2021, được Văn phòng C2 chứng nhận theo sổ công chứng 0013222, quyền số 8/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng ủy quyền thừa đất số 592, tờ bản đồ số 35, địa chỉ xã B, huyện C với diện tích 623m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 18618 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Hồ Văn Q ngày 29/8/2019, cập nhật chuyển nhượng cho Trần Đức K ngày 19/9/2019, được Văn phòng C2 chứng nhận theo sổ công chứng 0013223, quyền số 8/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông nhận ủy quyền 02 thửa đất của Trần Đức K lý do: Kiệt thiếu nợ nhiều người nên bỏ trốn; liên quan 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của K1 và Q đang thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 để đảm bảo cho K vay tiền nên K ủy quyền cho ông để khi cần ông sẽ ký thay cho K. Khi ông ký 02 hợp đồng ủy quyền là theo yêu cầu của cán bộ Ngân hàng và của chị năm D1 (là mẹ của Tùng K1).

Bản thân ông là cha của K không có khả năng trả nợ thay cho K. Nợ của K thì K phải tự trả. Riêng ông có trao đổi với ông Q và bà D1 là ông có thể hỗ trợ cho ông Q và bà D1 trả một phần tiền lãi cho Ngân hàng. Khi nào ông bán được đất thì ông sẽ giúp K trả nợ.

Bản án sơ thẩm số 271/2026/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N1:

1. Buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tính đến hết ngày 13/02/2026:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020 là 2.107.530.959 (hai tỷ một trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 474.270.685 (bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 33.260.274 (ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020 là 1.057.332.534 (một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng, gồm: Nợ gốc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 237.210.685 (hai trăm ba mươi bảy triệu hai trăm mười nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 20.121.849 (hai mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn tám trăm bốn mươi chín) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021 là 3.983.985.000 (ba tỷ chín trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, gồm: Nợ gốc là 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 904.078.493 (chín trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn là 29.906.507 (hai mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn năm trăm lẻ bảy) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 là 2.776.997.260 (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 542.180.822 (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 234.816.438 (hai trăm ba mươi bốn triệu tám trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Thành L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tính đến hết ngày 13/02/2026 đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 là 2.723.312.329 (hai tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười hai nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 521.715.068 (năm trăm hai mươi một triệu bảy trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám) đồng, nợ lãi quá hạn là 201.597.260 (hai trăm lẻ một triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng.

3. Buộc ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14/02/2026 đến ngày trả dứt nợ cho A.

4. Nếu ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Đức K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 ngày 28/05/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 ngày 22/10/2020 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

5. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại các Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020; Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020; Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021; Hợp đồng tín dụng số số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 thì ông Trần Đức K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A cho đến khi trả hết nợ.

6. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 thì ông Nguyễn Thành L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A cho đến khi trả hết nợ.

7. Buộc ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L mỗi người phải hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền chi phí tổ tụng là 8.663.000 (tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q:

1. Ông Huỳnh Bá Tùng K1 chịu trách nhiệm bán tài sản để trả cho nguyên đơn tổng số nợ vốn gốc là 6.400.000.000 (sáu tỷ bốn trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh của 04 Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 13/02/2026 gồm:

- Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020 là 2.107.530.959 (hai tỷ một trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 474.270.685 (bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 33.260.274 (ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn) đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020 là 1.057.332.534 (một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng, gồm: Nợ gốc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 237.210.685 (hai trăm ba mươi bảy triệu hai trăm mười nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 20.121.849 (hai mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn tám trăm bốn mươi chín) đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 là 2.776.997.260 (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 542.180.822 (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 234.816.438 (hai trăm ba mươi bốn triệu tám trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 là 2.723.312.329 (hai tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười hai nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 521.715.068 (năm trăm hai mươi một triệu bảy trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám) đồng, nợ lãi quá hạn là 201.597.260 (hai trăm lẻ một triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng.

2. Ông Hồ Văn Q chịu trách nhiệm bán tài sản để trả cho nguyên đơn số nợ vốn gốc là 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 13/02/2026 của Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021 là 3.983.985.000 (ba tỷ chín trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, gồm: Nợ gốc là 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 904.078.493 (chín trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, nợ lãi

quá hạn là 29.906.507 (hai mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn năm trăm lẻ bảy) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/3/2026, ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K1 và ông Q đề nghị Tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn: Ông Trần Đức K, ông Nguyễn Thành L vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện tài liệu chứng cứ, lời khai của đương sự nên không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các ông.

Bà Nguyễn Thị Thu D1: Thống nhất với ý kiến của ông K1; đề nghị Ngân hàng tạo thêm điều kiện để phía gia đình bà bán nhà trả nợ.

Ông Huỳnh Công N, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Đ, bà Lý Thị M vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Xét cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết, đánh giá toàn diện vụ án, yêu cầu kháng cáo của ông K1 ông Q là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, đối với nội dung ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q chịu trách nhiệm bán tài sản để trả cho nguyên đơn theo bản án sơ thẩm là chưa phù hợp vì tài sản trên đã chuyển dịch cho phía bị đơn ông Trần Đức K;

Bản án sơ thẩm không tuyên nội dung Ngân hàng trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngay sau khi ông K, ông L thanh toán hết nợ là thiếu sót cần bổ sung;

Do đó, cần điều chỉnh một phần nội dung tuyên án của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K1, ông Q nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Xét cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ người tham gia tố tụng;

Tại phiên toà phúc thẩm ông Trần Đức K, ông Nguyễn Thành L, ông Huỳnh Công N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Đ, bà Lý Thị M vắng mặt, nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ 04 Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020, Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020, Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/5/2021 và Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/5/2022 đã được ký kết giữa A Chi nhánh N2 và ông Trần Đức K;

Và Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/9/2022 được ký giữa A Chi nhánh N2 và ông Nguyễn Thành L;

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với ông K:

Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020 là 2.107.530.959 đồng, gồm: Nợ gốc là 1.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 474.270.685 đồng, nợ lãi quá hạn là 33.260.274 đồng;

Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020 là 1.057.332.534 đồng, gồm: Nợ gốc là 800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 237.210.685 đồng, nợ lãi quá hạn là 20.121.849 đồng;

Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021 là 3.983.985.000 đồng, gồm: Nợ gốc là 3.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 904.078.493 đồng, nợ lãi quá hạn là 29.906.507 đồng;

Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 là 2.776.997.260 đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 542.180.822 đồng, nợ lãi quá hạn là 234.816.438 đồng.

Căn cứ nội dung thỏa thuận được ký kết trong các hợp đồng trên, ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với ông L:

Buộc ông Nguyễn Thành L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tính đến hết ngày 13/02/2026 đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 là 2.723.312.329 đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 521.715.068 đồng, nợ lãi quá hạn là 201.597.260 đồng.

Xét ông L thừa nhận đã ký nhận số tiền vay từ ngân hàng nhưng sau đó ông giao lại cho ông K. Việc thực hiện giao tiền giữa ông L và ông K thực hiện ngoài phạm vi điều chỉnh của Ngân hàng, nên ông L phải có trách nhiệm thanh toán khi vi phạm nghĩa vụ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Về yêu cầu buộc ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14/02/2026 cho đến ngày thực tế khách hàng trả hết nợ cho A là phù hợp với thỏa thuận về lãi suất tại các hợp đồng tín dụng; và trường hợp ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A Chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Đức K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 ngày 28/05/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo, Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 ngày 22/10/2020 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là đúng nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đã ký kết; nên yêu cầu này là phù hợp được chấp nhận.

Về tài sản thế chấp:

Phần đất diện tích 508m², thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại xã B, huyện C, 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 CL 889256, sổ vào sổ cấp GCN: CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/6/2018 cho ông Huỳnh Bá Tùng K1, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Đức K ngày 27/5/2021.

Phần đất diện tích 623m², thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 35, địa chỉ tại xã B, huyện C, 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 CO 561185, sổ vào sổ cấp GCN: CS 18618 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/8/2019 cho ông Hồ Văn Q, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Đức K ngày 19/9/2019.

Tại cấp sơ thẩm các đương sự đang cư trú trong 02 căn nhà nêu trên không có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp, trong đó có bà Nguyễn Thị Thu D1 là mẹ của K1 và bà Nguyễn Thị C là mẹ của Q.

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q đối với 02 thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 592, tờ bản đồ số 35 nêu trên cho ông Trần Đức K thì ông K1 và ông Q hoàn toàn tự nguyện, tạo điều kiện cho ông K đăng bộ sang tên và thế chấp cho ngân hàng.

Xét ngày 20/11/2025, ông K1 nộp đơn khởi kiện độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2021 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nhưng ông K1 không nộp tạm ứng án phí nên cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết là phù hợp.

Về hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 ngày 28/05/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo, Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 ngày 22/10/2020 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật.

- Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm

2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao, các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại các Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020, Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020, Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021, Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 thì ông Trần Đức K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A Chi nhánh N2 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận về trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tại các hợp đồng thế chấp nên được chấp nhận.

Và nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 thì ông Nguyễn Thành L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A Chi nhánh N2 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận về trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tại các hợp đồng thế chấp nên được chấp nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Thành L không đồng ý trả tiền cho Ngân hàng là không có cơ sở. Ông L có tranh chấp về số tiền đã giao cho ông K thì ông L có quyền khởi kiện ông K bằng một vụ án khác.

Xét tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Tùng K1 và ông Hồ Văn Q tự nguyện chịu trách nhiệm bán tài sản để trả cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông K1 và ông Q là những người đang quản lý tài sản thế chấp và tuyên nội dung ông K1, ông Q tự nguyện bán tài sản thế chấp để trả lại các khoản gốc, lãi vay cho nguyên đơn là chưa phù hợp vì các tài sản trên đã thực hiện chuyển nhượng cho ông Trần Đức K.

Đồng thời cấp sơ thẩm thiếu sót phần nội dung:

Ngay sau khi bị đơn ông K, ông L thanh toán hết nợ, nguyên đơn Ngân hàng N1 có trách nhiệm trả lại cho ông K, ông L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 889256, số vào sổ cấp GCN: CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/6/2018, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 27/5/2021; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 5611185, số vào sổ cấp GCN: CS 18618 do Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/8/2019, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 19/09/2019, nên cần bổ sung nội dung này.

Trường hợp bị đơn ông K, ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ như trên thì nguyên đơn Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm trên.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông K1 và ông Q là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và điều chỉnh bổ sung một phần nội dung tuyên án là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông K1, ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Bá Tùng K1, ông Hồ Văn Q;

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2026/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N1:

Buộc ông Trần Đức K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tính đến hết ngày 13/02/2026:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020 là 2.107.530.959 (hai tỷ một trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 474.270.685 (bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 33.260.274 (ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020 là 1.057.332.534 (một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai

ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng, gồm: Nợ gốc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 237.210.685 (hai trăm ba mươi bảy triệu hai trăm mười nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 20.121.849 (hai mươi triệu một trăm hai mươi một nghìn tám trăm bốn mươi chín) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021 là 3.983.985.000 (ba tỷ chín trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, gồm: Nợ gốc là 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 904.078.493 (chín trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn là 29.906.507 (hai mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn năm trăm lẻ bảy) đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 là 2.776.997.260 (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 542.180.822 (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 234.816.438 (hai trăm ba mươi bốn triệu tám trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng.

Buộc ông Nguyễn Thành L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tính đến hết ngày 13/02/2026 đối với Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 là 2.723.312.329 (hai tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười hai nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 521.715.068 (năm trăm hai mươi một triệu bảy trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám) đồng, nợ lãi quá hạn là 201.597.260 (hai trăm lẻ một triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng.

Buộc ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14/02/2026 đến ngày trả dứt nợ cho A.

Ngay sau khi bị đơn ông K, ông L thanh toán hết nợ, nguyên đơn Ngân hàng N1 có trách nhiệm trả lại cho ông K, ông L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 889256, số vào sổ cấp GCN: CH 14605 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/6/2018, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 27/5/2021; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 5611185, số vào sổ cấp GCN: CS 18618 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/8/2019, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 19/09/2019.

Trường hợp ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi Bản án có hiệu lực

pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Đức K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100081 ngày 28/05/2021 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCL-202000029 ngày 22/10/2020 và các Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại các Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000049 ngày 22/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000082 ngày 23/12/2020; Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100092 ngày 28/05/2021; Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200084 ngày 06/05/2022 thì ông Trần Đức K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202200155 ngày 14/09/2022 thì ông Nguyễn Thành L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho A cho đến khi trả hết nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đức K và ông Nguyễn Thành L mỗi người phải hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền chi phí tố tụng là 8.663.000 (tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Đức K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 117.952.846 (một trăm mười bảy triệu chín trăm năm mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi sáu) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thành L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 86.466.247 (tám mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi bảy) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 48.099.370 (bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0017775 ngày 28/6/2023 và 36.911.233 (ba mươi sáu triệu chín trăm mười một nghìn hai trăm ba mươi ba) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0019320 ngày 23/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn Q, ông Huỳnh Bá Tùng K1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Q đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014040 ngày 05/3/2026; và được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông K1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014044 ngày 05/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 8, TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 8, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà