

**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: 907/2026/DS-PT

Ngày: 8-5-2026.

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 Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan.

2. Bà Lê Ngọc Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương- 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

Trong các ngày 20 tháng 4 và ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 466/2026/TLPT-DS ngày 9 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án số 327/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1916/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 5718/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (S)

Địa chỉ: Số A Đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1987. Địa chỉ: H T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1984

Bà Trần Thị Mộng Y, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Số B Đường H, Ấp D, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Số A N, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc B: Ông Vũ Văn N, sinh năm 1992. Địa chỉ: B N, khu dân cư C, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mộng Y: Bà Nguyễn Thị Ái L. Địa chỉ: Số B Đường N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời trình bày của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 15/02/2022, ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y (Bên vay) đã ký kết và thực hiện Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T (gọi tắt là Ngân hàng) với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay là: 30.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng);
- Mục đích vay: vay bù đắp mua bất động sản liền thửa tại địa chỉ: xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn cho vay: 384 tháng kể từ ngày 16/02/2022 đến ngày 16/02/2054; nợ lãi tính theo dư nợ thực tế, nợ gốc trả đều vào ngày 15 hàng tháng.
- Lãi suất cho vay (VND): lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,49%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời hạn này, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của Lãi suất cơ sở do Ngân hàng ban hành từng thời kỳ. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ 3,39%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.
- Số tiền Ngân hàng đã giải ngân và Bên vay đã nhận nợ là: 30.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18 tại ấp D, xã P, huyện N, 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 674307, số vào sổ cấp GCN: CS10015 do Sở T1 cấp ngày 09/8/2018, đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Quốc B ngày 17/10/2018

Việc thế chấp tài sản nêu trên được ông Nguyễn Quốc B (Bên bảo đảm đồng thời là Bên vay) và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

REF2204200177/HĐTC/HMK-NQB ngày 15/02/2022 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 001057, quyển số 02/2022; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 15/02/2022.

Việc vi phạm: Kể từ ngày 15/3/2023, ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y trả nợ, nhưng ông B và bà Y vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 29/9/2025, ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y còn nợ Ngân hàng tổng số tiền sau:

Nợ gốc: 28.984.374.906 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 8.912.124.642 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.742.368.606 đồng;

Tổng số tiền nợ là: 39.638.868.154 đồng.

Yêu cầu khởi kiện: Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án thụ lý vụ án và xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y thanh toán cho Ngân hàng khoản nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HĐTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/9/2025 là: 39.638.868.154 đồng, bao gồm nợ gốc là 28.984.374.906 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.912.124.642 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.742.368.606 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HĐTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022, kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18 tại ấp D, xã P, huyện N, 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 674307, số vào sổ cấp GCN: CS10015 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T1 cấp ngày 09/8/2018, đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Quốc B ngày 17/10/2018.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S thì ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị Mộng Y vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa

vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y trả cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng là 10.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Ông B và bà Y không có gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân huyện Khu vực 6 Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử Bản án số 327/2025/DS-ST:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 39.638.868.154 đồng, trong đó: Nợ gốc: 28.984.374.906 đồng; Nợ lãi trong hạn: 8.912.124.642 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.742.368.606 đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022.

Phương thức trả: trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại Ấp D, xã P, huyện N (N là xã N), 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 phát hành CL 674307, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10015 do Sở T1 cấp ngày 09/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2204200177/HDTC/HMK-NQB ngày 15/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/02/2022 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản nêu trên không đủ trả số tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, ông B và bà Y tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ còn thiếu cho Ngân hàng đến khi thực trả hết nợ. Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn số nợ ông B và bà Y còn phải trả cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y được quyền hưởng giá trị chênh

lệch lớn hơn này.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y trả đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải tiến hành giải chấp và trả lại cho ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y toàn bộ hồ sơ bản chính của tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang giữ.

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, còn tuyên việc thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền về án phí, chi phí tố tụng các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/01/2026, Ông Nguyễn Quốc B gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông B (bị đơn) ông N trình bày: Đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại bởi vì ngày 10/6/2024, ông B có đơn phản tố nhưng Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh không xem xét đơn và cũng không có văn bản phản hồi. Năm 2022, ông B cho Công ty Cổ phần T2 (gọi tắt là Công ty) thuê quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn vắng mặt là không đúng vì trước khi chuyển hồ sơ vụ án sang Tòa án nhân dân Quận 12, ông thường xuyên liên hệ giải quyết đơn phản tố và cũng không nhận được giấy tờ gì về việc giải quyết vụ kiện. Do mới tiếp cận được tài liệu chứng cứ nên không có ý kiến gì về số nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H trình bày: Người kháng cáo không đưa bản gốc giấy nhận đơn phản tố ai là người nhận đơn và nộp bản photo nộp bìa thư gửi đơn nên không được xem là tài liệu chứng cứ. Ngân hàng cũng đã làm thủ tục chặt chẽ phía Công ty, ngân hàng và bị đơn đã có ký cam kết điều khoản trường hợp bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền phát mại tài sản cho thuê mà phía công ty không có ý kiến tranh chấp, đồng thời Công ty này cũng là của ông B, bà Y vì ông B chiếm 97% số vốn của Công ty, 2% còn lại là của bà Y. Người kháng cáo cho rằng không nhận được văn bản của Tòa và có liên hệ với Tòa án nhưng lại không có ý kiến gì đến phiên tòa hôm nay mới có ý kiến là không đúng đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y (bị đơn) bà L vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 25/12/2025, Tòa án niêm yết bản án cho ông B, bà Y, Ngày 05/01/2026, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông B là còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì:

Thứ nhất ông có nộp đơn phản tố yêu cầu Ngân hàng dừng các hành vi cung cấp thông tin của ông Nguyễn Quốc B với các bên không liên quan dưới bất kỳ hình thức nào. Thu hồi các công văn, văn bản đã ban hành trái pháp luật có các nội dung liên quan đến ông Nguyễn Quốc B. Công khai xin lỗi ông B. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết nội dung ông đề nghị. Hội đồng xét thấy hồ sơ không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện Tòa án đã nhận đơn phản tố của ông B. Tại phiên tòa hôm nay phía ông B nộp cho Tòa án bản photo có nội dung: *Người gửi là Vũ Văn N người nhận là TAND huyện Nhà Bè, nội dung là đơn phản tố*, trên bản photo không có dấu xác nhận của dịch vụ bưu chính, cũng không có chứng cứ gì thể hiện là Tòa án đã nhận được đơn phản tố. Người đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Ninh trình nhiều lần đến Tòa án liên hệ làm việc nhưng cũng cung cấp được chứng cứ đã nộp đơn phản tố trực tiếp cho Tòa án. Do đó, ý kiến này là không có cơ sở, ông B có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác (nếu có căn cứ).

Thứ hai, Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại Ấp D, xã P, xã N, 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 phát hành

CL674307, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10015 do Sở T1 cấp ngày 09/8/2018 cấp cho ông Nguyễn Quốc B đang thế chấp tại Ngân hàng đã cho Công ty Cổ phần T2 thuê theo hợp đồng thuê đất ngày 29/12/2022 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất số 012023/TBA – BAO ngày 29/12/2022 giữa bên cho thuê đất là ông Nguyễn Quốc B và bên thuê đất là Công ty cổ phần T2 (gọi tắt là Công ty), người đại diện là bà Trần Thị Mộng Y – Phó Giám đốc thể hiện quyền sử dụng đất tại thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18 ấp D xã P, huyện N (nay là xã N) mà ông B đã thế chấp cho Ngân hàng đã cho Công ty thuê nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, căn cứ vào Văn bản cam kết về tài sản ngày 15/02/2022 của Công ty do bà Trần Thị Mộng Y, chức vụ Phó giám đốc làm đại diện ký cam kết *“Chúng tôi được Ngân hàng thông báo và biết rõ chủ sở hữu, sử dụng tài sản nêu trên đang thực hiện các thủ tục liên quan để thế chấp tài sản cho S và không có bất kỳ ý kiến phản đối, khiếu kiện, khiếu nại nào. Trường hợp S thực hiện xử lý tài sản thế chấp là tài sản nêu trên thì Công ty cam kết bàn giao vô điều kiện căn nhà và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản nêu trên. Công ty cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì và không có bất kỳ hành vi nào gây cản trở, khó khăn cho S hoặc bên thứ ba được S ủy quyền trong việc thực hiện thu giữ, xử lý tài sản”*. Văn bản cam kết ngày 15/02/2022 giữa ba bên là Ngân hàng, ông B và Công ty, nội dung: *Công ty và ông B đồng ý khi hợp đồng thuê bị chấm dứt thì Công ty phải chấm dứt việc khai thác, sử dụng tài sản, giao lại tài sản cho Ngân hàng khi Ngân hàng thấy việc tiếp tục cho thuê, khai thác, sử dụng tài sản làm giảm giá trị của tài sản hoặc ảnh hưởng đến việc quản lý, xử lý tài sản của Ngân hàng hoặc bên Công ty và ông B có vi phạm pháp luật hoặc khi Ngân hàng có yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản thì việc bàn giao lại tài sản là vô điều kiện theo yêu cầu của Ngân hàng*. Như vậy, căn cứ vào hai bên cam kết trên thể hiện Công ty đã biết việc thế chấp việc thế chấp quyền sử dụng đất đang thuê cho Ngân hàng và đã cam kết giao lại tài sản cho Ngân hàng vô điều kiện, không thắc mắc khiếu nại khi Ngân hàng yêu cầu. Đồng thời người đại diện cho Công ty K cam kết cũng là bị đơn trong vụ kiện, cũng được Tòa án triệu tập đến tham gia tố tụng. Do đó, việc hủy bản án sơ thẩm trả về giải quyết lại cũng không làm thay đổi bản chất vấn đề.

Đối với việc ông cho rằng không nhận được thông tin triệu tập của Tòa án nên không biết đến Tòa tiếp cận tài liệu chứng cứ cũng như tham gia giải quyết vụ kiện. Hội đồng xét thấy Tòa án đã Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp

lệ các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa....cho bị đơn ông B, bà Y. Tuy nhiên ông B, bà Y không đến Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vắng mặt ông B, bà Y là có cơ sở.

[2.2]. Đối với yêu cầu trả tiền gốc và tiền lãi số tiền 39.638.868.154 đồng của Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 và Ủy nhiệm chi FT22047740927687 ngày 16/02/2022 đủ cơ sở xác định ông B, bà Y đã nhận số tiền vay 30.000.000.000 đồng của Ngân hàng.

Từ ngày 15/3/2023, ông B và bà Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, vi phạm các quy định trong thỏa thuận cho vay đã được ông B và bà Y ký với Ngân hàng tại Hợp đồng cho vay từng lần. Căn cứ vào bảng kê gốc – lãi ngày 29/9/2025 của Ngân hàng thể hiện: tính đến ngày 29/9/2025, ông B và bà Y còn nợ Ngân hàng số tiền tổng cộng là: 39.638.868.154 đồng, trong đó: Nợ gốc: 28.984.374.906 đồng; Nợ lãi trong hạn: 8.912.124.642 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.742.368.606 đồng. Vì vậy, Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước thời hạn, chấm dứt hợp đồng tín dụng nêu trên và yêu cầu ông B và bà Y trả toàn bộ số tiền trên và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/9/2025 cho đến khi ông B và bà Y trả hết nợ theo mức lãi suất được quy định trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký là hoàn toàn có cơ sở.

[2.3]. Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022, ông Nguyễn Quốc B đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại Ấp D, xã P, huyện N (N là xã N), 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 phát hành CL 674307, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10015 do Sở T1 cấp ngày 09/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2204200177/HDTG/HMK-NQB ngày 15/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/02/2022.

Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quốc B, việc ông B đồng ý dùng tài sản của mình để thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện đúng quy định về thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng trình tự quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm được quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 nên có giá trị ràng buộc đối với các bên đã ký

kết trong hợp đồng thế chấp. Do ông bảo, bà Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu ông B và bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2204200177/HDTG/HMK-NQB ngày 15/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/02/2022 là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông B và bà Y phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 10.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm ứng và phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Từ những nhận định trên cần phải giữ nguyên bản án sơ thẩm số 120/2025/DS - ST ngày 27/10/2025 của Tòa án nhân dân huyện khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc B

Giữ nguyên Bản án số 327/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Buộc ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 39.638.868.154 đồng, trong đó: Nợ gốc: 28.984.374.906 đồng; Nợ lãi trong hạn: 8.912.124.642 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.742.368.606 đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần số

REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022.

Phương thức trả: trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng cho vay từng lần số REF2204200177/HDTD/HMK-NBQ ngày 15/02/2022 thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại Ấp D, xã P, huyện N (N là xã N), 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 phát hành CL 674307, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10015 do Sở T1 cấp ngày 09/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2204200177/HDTTC/HMK-NQB ngày 15/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/02/2022 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản nêu trên không đủ trả số tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, ông B và bà Y tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ còn thiếu cho Ngân hàng đến khi thực trả hết nợ. Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn số nợ ông B và bà Y còn phải trả cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y được quyền hưởng giá trị chênh lệch lớn hơn này.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y trả đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải tiến hành giải chấp và trả lại cho ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y toàn bộ hồ sơ bản chính của tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang giữ.

1.2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm là: 147.638.868 đồng, ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị Mộng Y phải chịu.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.750.838 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0007964

ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 6), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc B phải chịu được cản trở vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006730 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Khu vực 6;
- THADSTPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bảo Thu