

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 294/2025/DS-PT
Ngày 28-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 779/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2025/QĐXX-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 240/2025/QĐ-PT ngày 21/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2025/QĐ-PT ngày 09/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: số A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lương Thanh H, sinh năm 1970; địa chỉ: số B đường P, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hà Văn D, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1981; cùng trú tại: 8 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông D có mặt, bà S có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hà Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C (viết tắt là ngân hàng) và ông Hà Văn D, bà Nguyễn Thị S có ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 18680357/2018-HĐCV/NHCT640 ngày 10/12/2018 Ngân hàng TMCP C cho ông D, bà S vay số tiền 2.000.000.000 đồng để xây dựng nhà cho thuê tại thửa đất 1543, tờ bản đồ 91 tại khu phố B, phường B, thành phố T. Thời hạn vay là 84 tháng, giải ngân ngày 12/12/2018. Tính đến ngày 29/9/2024 còn nợ ngân hàng 1.188.549.908 đồng, trong đó nợ gốc là 881.200.000 đồng, lãi cộng dồn (gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 274.255.830 đồng, lãi phạt 33.094.078 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 20830071/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 27/4/2020, ngân hàng cho ông D, bà S vay số tiền 2.500.000.000 đồng, giải ngân ngày 28/4/2020. Mục đích vay là để nhận quyền sử dụng đất cho thuê, thời hạn vay là 84 tháng. Tính đến ngày 29/9/2024 còn nợ 1.427.843.737 đồng, trong đó nợ gốc 1.083.360.000 đồng, lãi cộng dồn là 341.773.710 đồng, lãi phạt 2.710.027 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021, ngân hàng cho ông D, bà S vay 2.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Tính đến ngày 29/9/2024, còn nợ 256.206.740 đồng trong đó nợ gốc là 0 đồng, lãi cộng dồn là 210.268.631 đồng, lãi phạt 45.938.109 đồng.

Tổng cộng 03 hợp đồng bị đơn còn nợ: Nợ gốc 1.964.560.000 đồng, nợ lãi cộng dồn là 826.298.171 đồng, lãi phạt 81.742.214 đồng, tổng cộng là 2.872.600.385 đồng.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng, bị đơn đã thế chấp tài sản là diện tích đất 128,3m² thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hà Văn D ngày 10/9/2015, cập nhật biến động ngày 29/6/2016 theo Hợp đồng thế chấp số 18680237/2018/HĐBĐ/NHCT640 ký ngày 14/11/2018.

Nay ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi nêu trên và bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi từ ngày 30/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho ngân hàng thì yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 128,3m² thửa

đất 1546, tờ bản đồ số 91 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 18680237/2018/HĐBĐ/NHCT640 ký ngày 14/11/2018 để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

Giấy ủy quyền; giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh; giấy chứng nhận hoạt động chi nhánh; giấy đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh; hợp đồng cho vay; giấy nhận nợ; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay; giấy đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, kèm phương án/dự án vay- trả nợ; hợp đồng cho vay hạn mức, danh mục các khoản nợ; các giấy nhận nợ; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức, giấy đề nghị kèm phương án cơ cấu lại thời hạn trả nợ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, bản vẽ xin phép xây dựng; hợp đồng thế chấp bất động sản; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, sao kê giao dịch tài khoản tiền vay .v.v.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Hà Văn D trình bày:

Thông nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc hai bên có ký kết 03 hợp đồng tín dụng nêu trên và có ký kết hợp đồng thế chấp số 18680237/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 128,3m² thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

Sau khi vay, bị đơn có đóng tiền nợ gốc, lãi hàng tháng cho ngân hàng. Tuy nhiên giai đoạn sau dịch Covid-19 từ năm 2021 đến năm 2023 kinh tế suy thoái, làm ăn khó khăn nên không thanh toán đầy đủ gốc, lãi cho ngân hàng theo như cam kết tại các hợp đồng tín dụng. Phía ngân hàng cũng đã tạo điều kiện tái cơ cấu lãi, bị đơn không phải đóng tiền lãi trong thời gian 08 tháng, sau đó tiếp tục thanh toán nợ gốc, lãi được khoảng 06 tháng thì không có khả năng trả nợ cho các khoản vay trên. Từ ngày 17/12/2023 đến nay bị đơn không thanh toán nợ cho ngân hàng. Bị đơn thừa nhận vi phạm thời hạn thanh toán nên tính đến ngày 29/9/2024 còn nợ ngân hàng nợ gốc 1.964.560.000 đồng, nợ lãi cộng dồn là 826.298.171 đồng, lãi phạt 81.742.214 đồng, tổng cộng là 2.872.600.385 đồng.

Ông D đồng ý thanh toán nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng số 18680357/2018-HĐCV/NHCT640 ngày 10/12/2018 và Hợp đồng tín dụng số 20830071/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 27/4/2020.

Đối với số tiền nợ lãi 256.206.740 đồng của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 ông D thừa nhận còn nợ số tiền lãi này nhưng không đồng ý thanh toán do tại biên bản làm việc ngày 13/9/2023, ngân hàng đã đồng ý sau khi ông thanh toán hết tiền nợ gốc sẽ xóa số tiền lãi này nên ông không còn nợ ngân hàng số tiền này. Bị đơn đồng ý tiếp tục

thanh toán tiền lãi của các hợp đồng trên từ ngày 30/9/2024 cho đến khi xong hết toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho nguyên đơn thì đồng ý để Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là diện tích đất 128,3m² thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tài liệu chứng cứ bị đơn giao nộp: 02 Giấy nộp tiền ngày 17/10/2022, ngày 13/9/2023, sao kê giao dịch từ ngày 20/7/2023, biên bản làm việc ngày 13/9/2023 (photo).

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Thông nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn và ông D về việc hai bên có lý kết 03 hợp đồng tín dụng và có ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên.

Toàn bộ khoản vay trên do trong thời kỳ hôn nhân nên ông D yêu cầu bà S ký tên, còn tiền vay ông D là người sử dụng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên, bà S đồng ý thanh toán. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho ngân hàng thì đồng ý để xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 01/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị Soài .

- Buộc ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2024 gồm nợ gốc 1.964.560.000 đồng, nợ lãi là 826.298.171 đồng, lãi phạt 81.742.214 đồng, tổng cộng là 2.872.600.385 đồng (hai tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng).

- Ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là thửa đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 128,3m² thuộc thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hà Văn D ngày 10/9/2015, cập nhật biến động ngày 29/6/2016 theo Hợp đồng thế chấp số 18680237/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị S phải chịu. Do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên ông Hà Văn D, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm phải trả lại cho Ngân hàng TMCP C.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/10/2024, bị đơn ông Hà Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Tại bản tự khai ngày 05/5/2025, ông D đề nghị tòa án cấp phúc thẩm bác bỏ phần nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 với số tiền là 256.206.740 đồng và yêu cầu nguyên đơn khởi kiện ông D ở một vụ kiện khác và không được thi hành án chung với thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương vì thửa đất này ông D không đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Hà Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương được phân công giải quyết phúc thẩm vụ án dân sự vắng mặt do đang bận tham gia một phiên tòa khác, nhưng tại bài phát biểu gửi Hội đồng xét xử đã nêu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm từ thời điểm thụ lý đến trước khi mở phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu có tại hồ sơ, xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Ngày 14/10/2024, bị đơn ông Hà Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm là phù hợp thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Hà Văn D thừa nhận: Ngân hàng TMCP C và ông Hà Văn D, bà Nguyễn Thị S có ký kết các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số 18680357/2018-HĐCV/NHCT640 ngày 10/12/2018; Hợp đồng tín dụng số 20830071/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 27/4/2020 và Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021. Tính đến ngày 29/9/2024, bị đơn nợ tổng cộng 2.872.600.385 đồng trong đó, nợ lãi là 826.298.171 đồng, lãi phạt 81.742.214 đồng. Như vậy, lời thừa nhận của bị đơn ông D là chứng cứ không phải chứng minh.

Xét, việc bị đơn thừa nhận còn nợ số tiền này, vi phạm nghĩa vụ nhưng không đồng ý thanh toán nợ là đã vi phạm hợp đồng và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ông D cho rằng đã bị ép buộc, lừa dối ký kết hợp

đồng và bị ràng buộc nhiều điều kiện hợp đồng không công bằng, không rõ ràng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bị ép buộc. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Bị đơn ông D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, 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] Bị đơn ông Hà Văn D 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, bị đơn bà Nguyễn Thị S có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, bà S đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố tụng, việc vắng mặt của bà S không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. 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:

Ngân hàng TMCP C và ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị S đều thống nhất xác nhận hai bên có ký kết Hợp đồng tín dụng số 18680357/2018-HĐCV/NHCT640 ngày 10/12/2018; Hợp đồng tín dụng số 20830071/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 27/4/2020 và Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021, theo đó Ngân hàng đã giải ngân cho ông D, bà S tổng số tiền 6.500.000.000 đồng. Ngày 13/9/2023, ông D, bà S đã thực hiện xong việc thanh toán khoản nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021. Xét, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng, ông D, bà S đồng ý thanh toán khoản dư nợ phát sinh đến ngày 29/9/2024 của Hợp đồng tín dụng số 18680357/2018-HĐCV/NHCT640 ngày 10/12/2018; Hợp đồng tín dụng số 20830071/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 27/4/2020 với tổng số tiền là: 2.616.393.645 đồng, trường hợp không thanh toán được thì đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hai Hợp đồng nêu trên là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn D nhận thấy:

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 là hoàn toàn tự

nguyên, bị đơn xác nhận đã được nguyên đơn giải ngân đầy đủ nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký kết. Ông D không đồng ý thanh toán khoản tiền lãi 256.206.740 đồng vì cho rằng tại biên bản làm việc giữa ông D và đại diện Ngân hàng TMCP C, phòng G vào ngày 13/9/2023 thì Ngân hàng đã đồng ý bỏ khoản tiền lãi của Hợp đồng này. Căn cứ nội dung biên bản làm việc ngày 13/9/2023 có thể hiện nội dung ông D còn nợ Ngân hàng khoản tiền gốc, lãi của 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên và tại phần cam kết của khách hàng vay, ông D đã tự viết tay phần nội dung: *“Tôi Hà Văn D đã đọc biên bản nội dung làm việc, thống nhất với nội dung trong biên bản. Tôi cam kết trả hết số tiền gốc là 1.964.560.000 đồng, còn tiền lãi miễn giảm hết cho tôi. Chậm nhất ngày 30/9/2023 nếu tôi không thực hiện tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Tuy nhiên, nội dung nêu trên chỉ thể hiện ý chí đơn phương của ông D, phía đại diện ngân hàng không có ý kiến về việc chấp thuận sự việc này hay có bất kỳ văn bản nào xác nhận đồng ý xóa nợ số tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày các bên lập biên bản làm việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thừa nhận do gặp khó khăn nên đến ngày 30/9/2023 ông chưa thanh toán được hết khoản tiền nợ gốc nêu trên và đại diện nguyên đơn cũng xác định do bị đơn đã không thực hiện đúng cam kết nên Ngân hàng không có căn cứ xem xét miễn giảm số tiền lãi 256.206.740 đồng cho bị đơn. Như vậy, ông D chưa thực hiện được cam kết trả nợ theo biên bản làm việc ngày 13/9/2023 nên Ngân hàng không đồng ý miễn tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 tính đến ngày 29/9/2024 với tổng số tiền 256.206.740 đồng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ nhưng không đồng ý thanh toán nợ là đã vi phạm hợp đồng và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trường hợp bị đơn không

thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

Ông D kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm, không đồng ý đề ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 1546, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ vì thửa đất này ông D không đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021. Tuy nhiên, tại Điều 5 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 quy định biện pháp bảo đảm đã thể hiện:

Nghĩa vụ trả nợ gốc, thanh toán lãi, phí, các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay phát sinh theo Hợp Đồng Lý được bảo đảm bởi các tài sản biện pháp bảo đảm với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản biện pháp bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm, cụ thể:

(i) Các Hợp Đồng Bảo đảm được xác lập trước và hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp Đồng này có quy định chiểu nghĩa vụ được bảo đảm tạo gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này gồm:

(ii) Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18680237/2018/HĐBD/NHCT640 ngày 14/11/2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).

(iii) Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19830266/2019/HĐBD/NHCT640 ngày 25/12/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).

(iv) Các Hợp Đồng Bảo đảm được xác lập sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này có quy định hoặc đến chiểu nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này.

Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trường hợp ông D, bà S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 18680237/2018/HĐBD/NHCT640 ngày 14/11/2018 là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên xét bị đơn ông Hà Văn D kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán khoản tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 21830103/2021-HĐCVHM/NHCT640 ngày 27/4/2021 tính đến ngày 29/9/2024 là 256.206.740 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý và bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận; Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn D về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005317 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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 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 tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thắm