

**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: 967/2025/DS-PT
Ngày 25-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 279/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 418/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 30 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 12685/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần P (O); địa chỉ: Tòa Nhà T, số A T, Phường T, thành Phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Như Q, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà T, số A T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2024), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1984 và ông Huỳnh Chí H, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số B, đường P, tổ G, khu phố E, phường P, thành phố

T, tỉnh Bình Dương (nay là số B, đường P, tổ G, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn D – Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Lầu A, A N, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Châu Ngọc T1, sinh năm 1998, địa chỉ: Tổ I, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tổ I, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Như Q trình bày:

Ngân hàng TMCP P (sau đây gọi tắt là Ngân hàng O) chi nhánh B1 đã ký kết với bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H các Hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng tín dụng số ST21003627/2021/CBT/HĐTD ngày 19/02/2021, sửa đổi, bổ sung ngày 18/6/2021;

- Hợp đồng tín dụng số ST21022901/2021/CBT/HĐTD ngày 09/09/2021,

- Hợp đồng tín dụng số ST22007261/2022/CBT/HĐTD ngày 12/04/2022,

- Hợp đồng tín dụng số ST23005146/2023/CBT/HĐTD ngày 11/03/2023,

- Hợp đồng tín dụng số ST23018770/2023/CBT/HĐTD ngày 07/07/2023,

- Hợp đồng tín dụng số ST24007179/2024/CBT/HĐTD ngày 26/02/2024,

- Hợp đồng tín dụng số ST24019455/2024/CBT/HĐTD, ngày 10/05/2024,

- Hợp đồng tín dụng số ST24026379/2024/CBT/HĐTD ngày 21/06/2024.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng O đã giải ngân cho bà T và ông H theo các Khế ước nhận nợ như sau:

1. Khế ước nhận nợ số ST21003627.01/2021/CBT/KUNN ngày 19/02/2021: Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua BĐS; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay: 10%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

2. Khế ước nhận nợ số ST21003627/2021/CBT/KUNN ngày 04/03/2021: Số tiền vay: 1.600.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua BĐS; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay: 10%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

3. Khế ước nhận nợ số ST21022901/2021/CBT/KUNN ngày 11/09/2021: Số tiền vay: 160.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 10,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

4. Khế ước nhận nợ số ST22007261/2022/CBT/KUNN ngày 16/04/2022: Số tiền vay: 1.180.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích vay: Vay tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

5. Khế ước nhận nợ số ST23005146/2023/CBT/KUNN ngày 11/03/2023: Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 13,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

6. Khế ước nhận nợ số ST23018770/2023/CBT/KUNN ngày 07/07/2023: Số tiền vay: 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 11,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

7. Khế ước nhận nợ số ST24007179/2024/CBT/KUNN ngày 26/02/2024: Số tiền vay: 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

8. Khế ước nhận nợ số ST24019455/2024/CBT/KUNN ngày 10/05/2024: Số tiền vay: 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

9. Khế ước nhận nợ số ST24026379/2024/CBT/KUNN ngày 21/06/2024: Số tiền vay: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Ngoài ra, Ngân hàng O còn ký Giấy Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 17/06/2021 cho bà Nguyễn Ngọc T, hạn mức thẻ tín dụng: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, bà T và ông H đã ký kết với Ngân hàng O hợp đồng thế chấp số ST21003627A/2021/CBT/HĐTC ngày 19/02/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.01/2021/CBT/PLHĐTC ngày 18/06/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.02/2022/CBT/PLHĐTC ngày 12/04/2022. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 290,8m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số: 38-4 tọa lạc phường P, thành

phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546979, sổ vào sổ cấp GCN: H39694 do UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2008 cho bà Nguyễn Ngọc T. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T và ông H đã trả được số tiền 7.054.876.706 đồng, trong đó nợ gốc là 2.785.864.889 đồng và tiền lãi là 4.269.011.817 đồng. Tính đến ngày 16/4/2025, ông H và bà T còn nợ số tiền: 12.115.588.880 đồng, trong đó: Nợ gốc 10.939.135.111 đồng, nợ lãi 940.536.652 đồng (gồm lãi trong hạn là 869.502.014 đồng và lãi quá hạn là 71.034.638 đồng), nợ thế 235.917.117 đồng.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà T và ông H phải thanh toán cho Ngân hàng O tổng số tiền tính đến ngày 16/4/2025 là 12.115.588.880 đồng, trong đó: Nợ gốc 10.939.135.111 đồng, nợ lãi 940.536.652 đồng (gồm lãi trong hạn là 869.502.014 đồng và lãi quá hạn là 71.034.638 đồng), nợ thế 235.917.117 đồng và phải chịu tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 17/4/2025 cho đến khi bà T và ông H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng O. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà T và ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng O được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 290,8m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số: 38-4 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546979, sổ vào sổ cấp GCN: H39694 do UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2008 cho bà Nguyễn Ngọc T. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 661, ngày 19/02/2021; số 3218 ngày 18/6/2021 và số 1470, ngày 12/4/2022. Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng OCB yêu cầu bà T và ông H tiếp tục nghĩa vụ trả nợ.

Tại bản tự khai ngày 14/11/2025, bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H trình bày: Thống nhất với trình bày của Ngân hàng O về việc ký hợp đồng tín dụng, tài sản bảo đảm và số tiền còn nợ Ngân hàng O nhưng do khó khăn nên chưa có tiền trả cho Ngân hàng O. Nay Ngân hàng OCB khởi kiện thì bà T và ông H đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O, trường hợp không có khả năng thanh toán thì đồng ý dùng tài sản bảo đảm để thanh toán cho Ngân hàng O và đề nghị Ngân hàng O tạo điều kiện về thời gian để bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng O.

Tại bản tự khai ngày 14/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Ngọc T1 trình bày: Bà T1 là người thuê mặt bằng của ông H, bà T để kinh doanh. Bà T1 xác định công trình xây dựng trên đất là do bà T và ông H đã đầu tư xây dựng, bà T1 chỉ kinh doanh. Việc thuê mặt bằng chưa ký hợp đồng

thuê, chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn thuê là 02 năm tính từ tháng 7/2023, giá thuê là 27.000.000 đồng/tháng. Đối với tranh chấp giữa ngân hàng và vợ chồng bà T, ông H thì bà T1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo định. Đối với hợp đồng thuê giữa bà T1 và vợ chồng bà T, ông H thì sẽ tự giải quyết với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P (OCB) đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số ST21003627/2021/CBT/HĐTD ngày 19/02/2021, sửa đổi, bổ sung ngày 18/6/2021; Hợp đồng tín dụng số ST21022901/2021/CBT/HĐTD ngày 09/09/2021, Hợp đồng tín dụng số ST22007261/2022/CBT/HĐTD ngày 12/04/2022, Hợp đồng tín dụng số ST23005146/2023/CBT/HĐTD ngày 11/03/2023, Hợp đồng tín dụng số ST23018770/2023/CBT/HĐTD ngày 07/07/2023, Hợp đồng tín dụng số ST24007179/2024/CBT/HĐTD ngày 26/02/2024, Hợp đồng tín dụng số ST24019455/2024/CBT/HĐTD, ngày 10/05/2024, Hợp đồng tín dụng số ST24026379/2024/CBT/HĐTD ngày 21/06/2024 và Giấy Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 17/6/2021 tính đến hết ngày 16/4/2025 là: 12.115.588.880 đồng, trong đó: Nợ gốc 10.939.135.111 đồng, nợ lãi 940.536.652 đồng (gồm lãi trong hạn là 869.502.014 đồng và lãi quá hạn là 71.034.638 đồng), nợ thẻ 235.917.117 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 17/4/2025 cho đến khi bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên.

- Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 290,8m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 38-4 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 39694 do UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2008 cho bà Nguyễn Thị T2 theo hợp đồng thế chấp số ST21003627A/2021/CBT/HĐTC ngày 19/02/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.01/2021/CBT/PLHĐTC ngày 18/06/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.02/2022/CBT/PLHĐTC ngày 12/04/2022, sổ công chứng 661, 3218, 1470 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP P.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng, bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

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

Ngày 20/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho ông bà thêm thời gian để trả nợ và áp dụng chính sách hỗ trợ lãi suất của Nhà nước do ảnh hưởng của dịch Covid-19, cơ cấu lại thời gian trả nợ, miễn giảm lãi và đồng ý để ông tự xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, về việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm đã không xem xét đến một yếu tố khách quan đặc biệt quan trọng: do bối cảnh đại dịch COVID-19 nên các bị đơn không thể kinh doanh được dẫn đến không có nguồn thu để trả nợ cho Ngân hàng. Hầu hết các hợp đồng tín dụng trong vụ án này được ký kết và thực hiện trong giai đoạn 2021-2024, hoàn toàn nằm trong khung thời gian áp dụng của các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ và Ngân hàng N, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng các chính sách hỗ trợ nhân đạo của Nhà nước được quy định tại Thông tư 01/2020/TT-NHNN, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 03/2021/TT-NHNN và Thông tư 14/2021/TT-NHNN để yêu cầu Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ cho bị đơn; hỗ trợ lãi suất 2% từ ngân sách nhà nước theo Nghị định 31/2022/NĐ-CP áp dụng cho các khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh thuộc một số ngành nghề nhất định, giải ngân trong giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/12/2023. Đồng ý cho bị đơn được xử lý tài sản bảo đảm và giảm tiền lãi suất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung vụ án, Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không

cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. 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, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Ngọc T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, không có lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét các Hợp đồng tín dụng và Giấy Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng OCB với ông H, bà T thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên các bên tham gia giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng O đã thực hiện giải ngân cho ông H, bà T đầy đủ theo các khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T và ông H đã trả được số tiền 7.054.876.706 đồng, trong đó nợ gốc là 2.785.864.889 đồng và tiền lãi là 4.269.011.817 đồng. Tính đến ngày 16/4/2025, ông H và bà T còn nợ số tiền: 12.115.588.880 đồng, trong đó: Nợ gốc 10.939.135.111 đồng, nợ lãi 940.536.652 đồng (gồm lãi trong hạn là 869.502.014 đồng và lãi quá hạn là 71.034.638 đồng), nợ thẻ 235.917.117 đồng. Tại cấp sơ thẩm, ông H, bà T thống nhất về khoản nợ gốc và lãi nêu trên. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và chịu nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với các Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 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.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất: 159, tờ bản đồ số: 38-4 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 39694 do UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2008 cho bà Nguyễn Ngọc T theo hợp

đồng thế chấp số ST21003627A/2021/CBT/HĐTC ngày 19/02/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.01/2021/CBT/PLHĐTC ngày 18/06/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST21003627A.02/2022/CBT/PLHĐTC ngày 12/04/2022, số công chứng 661, 3218, 1470 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đảm bảo đúng ý chỉ tự nguyện giữa hai bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; hợp đồng thế chấp được công chứng; được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp ông H, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng O có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp khoản 3 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông H, bà T:

Tại Điều 5 của Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 của Ngân hàng N quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch covid - 19 đã nêu: *“Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài quyết định việc miễn, giảm lãi, phí theo quy định nội bộ đối với số dư nợ phát sinh từ hoạt động cấp tín dụng (trừ hoạt động mua, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp) mà nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi đến hạn thanh toán trong khoảng thời gian từ ngày 23/1 đến ngày liền kề sau 3 tháng kể từ ngày Thủ tướng Chính phủ công bố hết dịch Covid-19 và khách hàng không có khả năng trả nợ đúng hạn nợ gốc và/hoặc lãi theo hợp đồng, thỏa thuận đã ký do doanh thu, thu nhập sụt giảm bởi ảnh hưởng của dịch Covid-19”*.

Theo Khoản 4, Điều 18, Thông tư 39/2016/TT-NHNN; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023 quy định: *“4. Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về thứ tự thu nợ gốc, lãi tiền vay. Đối với khoản nợ vay bị quá hạn trả nợ, tổ chức tín dụng thực hiện theo thứ tự nợ gốc thu trước, nợ lãi tiền vay thu sau. Đối với khoản nợ vay có một hoặc một số kỳ hạn trả nợ bị quá hạn, tổ chức tín dụng thực hiện thu nợ theo thứ tự thu nợ gốc đã quá hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, thu nợ gốc đến hạn, thu nợ lãi trên nợ gốc mà đến hạn chưa trả.”* Bị đơn kháng cáo yêu cầu được gia hạn, cơ cấu lại thời gian trả nợ và áp dụng chính sách hỗ trợ lãi suất của Nhà nước do ảnh hưởng của dịch Covid-19 căn cứ vào quy định trên mà không thỏa thuận được với nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận vì không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng. Đối với yêu cầu được tự xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ.

[3]. Đối với xử lý hợp đồng thuê tài sản giữa bà Châu Ngọc T1 với ông H, bà T liên quan đến thửa đất đang thế chấp thì quá trình tố tụng, bà T1 không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng thuê nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp

[4]. Từ những nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 144, 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ BTVQ 14 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Chí H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lau thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003990 ngày 09/6/2025 và Biên lai 0003988 ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - 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 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 15 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 15 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp,
Tòa DS.

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

Trần Thị Thắm