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: 713/2026/DS-PT Ngày: 13 - 4 - 2026 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường;

Ông Nguyễn Hữu Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - 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 13 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1495/2025/TLPT-DS ngày 15/12/2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1084/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4203/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, ông Nguyễn Long T1, ông Trần Bảo G và bà Nguyễn Thị Quỳnh H; địa chỉ liên hệ: 176 đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (các Giấy ủy quyền ngày 08/04/2025 và ngày 06/4/2026). Bà T, ông T1, ông G vắng mặt; bà H có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1983; cùng địa chỉ thường trú: Số H đường Đ, Tổ E, Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trang Nguyễn Thảo V, sinh năm

2002; địa chỉ thường trú: Tổ F, Khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên hệ: Số F, Phạm Ngọc T3, Khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền 24/12/2024). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh H2, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: Số I đường Đ, Tổ C, Khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Số C, Tổ B, Khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022 với nội dung: Ngân hàng cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 vay số tiền 7.200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 315 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 22/4/2048; lãi suất vay: 9,50%. Ngày trả lãi: Hàng tháng cùng ngày trả gốc, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/5/2022. Ngày 22/4/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8631186(1).22 với số tiền 7.200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

+ Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ đã ký ngày 22/4/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 hạn mức thẻ 200.000.000 đồng; lãi suất, phí theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 28/7/2025, ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.924.671.360 đồng; trong đó: Nợ gốc 480.156.000 đồng và tiền lãi 1.444.515.360 đồng. Ông

Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 còn nợ Ngân hàng số tiền 8.974.814.667 đồng; trong đó: Nợ gốc là 6.919.563.166 đồng; nợ lãi trong hạn là 696.374.957 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.317.362.011 đồng và phí là 41.514.533 đồng.

Cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022: Nợ gốc 6.719.844.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 578.450.366 đồng và nợ lãi quá hạn 1.317.362.011 đồng. Tổng cộng là 8.615.656.377 đồng.

+ Thẻ tín dụng ngày 22/4/2022: Nợ gốc 199.719.166 đồng; nợ lãi quá hạn là 117.924.591 đồng và phí là 41.514.533 đồng. Tổng cộng là 359.158.290 đồng.

Biện pháp bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022 cho ông Nguyễn Minh H1. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 007528, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 21/4/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 và bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của ông H1 và bà T2 đã quá hạn thanh toán.

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 28/7/2025 là 8.974.814.667 đồng; trong đó: Nợ gốc là 6.919.563.166 đồng; nợ lãi trong hạn là 696.374.957 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.317.362.011 đồng và phí là 41.514.533 đồng.

Cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022: Nợ gốc 6.719.844.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 578.450.366 đồng và nợ lãi quá hạn 1.317.362.011 đồng. Tổng cộng là 8.615.656.377 đồng.

+ Thẻ tín dụng ngày 22/4/2022: Nợ gốc 199.719.166 đồng; nợ lãi quá hạn là 117.924.591 đồng và phí là 41.514.533 đồng. Tổng cộng là 359.158.290 đồng.

+ Ông H1 và bà T2 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/7/2025 cho đến khi ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị phát hành thẻ, Khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022 cho ông Nguyễn Minh H1. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 007528, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 21/4/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa nâng cấp nào của ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H1, bà T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông H1, bà T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Điều lệ Ngân hàng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần, Văn bản ủy quyền, CCCD, Trích lục kết hôn, Giấy chứng nhận QSDĐ, Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022, Phụ lục 01, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/4/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 22/4/2022; Đề nghị phát hành thẻ ngày 22/4/2022; Chứng thư thẩm định giá ngày 05/4/2022; Sao kê giao dịch sử dụng thẻ tín dụng; Phiếu chi.

Đại diện hợp pháp bị đơn ông Nguyễn Minh H1 trình bày:

Tháng 4/2022, ông Trần Thanh H2 nhờ ông Nguyễn Minh H1 đứng tên giúp ông H2 đối với thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74, diện tích 776,9m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), thửa đất này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H3 và ông Đỗ Văn H4 ủy quyền cho ông H2 theo Hợp đồng ủy quyền số 000942, quyển số 01/2022/TP/SCC/HĐGD được Phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 19/01/2022, việc ông H2 nhờ ông H1 đứng tên giùm quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm mục đích giúp ông H2 vay số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và thế chấp quyền sử dụng

đất nêu trên, do ông H2 đang vướng nợ xấu nên ngân hàng không cho vay. Cũng là chỗ quen biết nên ông H1 không nghi ngờ gì mà đồng ý ngay với ông H2.

Các ngày 20, 21, 22/04/2022, vợ chồng ông H1, bà T2 ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đơn đề nghị giải ngân và khế ước nhận nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để vay số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Trên thực tế vợ chồng ông H1 chỉ ký hồ sơ tín dụng, toàn bộ tiền vay do ông H2 nhận. Xét về bản chất vợ chồng ông H1 không có vay tiền từ ngân hàng, nên đây là giao dịch giả tạo, theo quy định tại Bộ luật dân sự thì giao dịch này bị vô hiệu hoàn toàn. Việc ông H1, bà T2 đứng tên giúp ông H2 đối với quyền sử dụng đất nêu trên và việc ký hợp đồng tín dụng để vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất này được ông H1, bà T2 và ông H2 thoả thuận tại Văn bản thoả thuận ngày 01/4/2022, Văn bản xác nhận ngày 31/5/2024 và Văn bản thoả thuận ngày 25/11/2024.

Đến khoảng đầu năm 2023, ông H2 có nói với ông H1 về việc có người muốn nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 8.600.000.000 đồng (tám tỷ sáu trăm triệu đồng), cao hơn so với giá trị thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; ông H2 nhờ ông H1 ký giấy đặt cọc với ông Nguyễn Thành T4 để có tiền chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng. Vào ngày 10/01/2023, ông H1 đã ký Giấy đặt cọc với ông Nguyễn Thành T4, toàn bộ tiền cọc ông H2 và ông T4 tự giao nhận với nhau, ông H1 và bà T2 không nhận tiền, không chứng kiến. Sau khi lấy tiền từ ông T4, ông H2 sử dụng vào công việc riêng chứ không tất toán khoản nợ tại ngân hàng như đã hứa với ông H1. Điều này đã cho thấy ông H2 có dấu hiệu của tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Sau khi lấy tiền của ngân hàng, lấy tiền của ông T4 xong, ông H2 bỏ mặc, lúc này ngân hàng đòi nợ ông H1, bà T2; còn ông T4 thì hối thúc bắt buộc vợ chồng ông H1 ký công chứng sang tên quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H1 bị nợ nần trong khi thực tế không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ các giao dịch này.

Giữa năm 2024 vợ chồng ông H1, bà T2 đã khởi kiện ông H2 đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một để yêu cầu ông H2 tiếp tục thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, cũng như ông H2 phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông T4. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H2 cho rằng đã tự giải quyết xong với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông T4; ông H2 nhờ bà T2 rút đơn kiện để bàn giao đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q xử lý nợ. Sau đó bà T2 rút đơn, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Nay ông H1, bà T2 nhận được đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu vợ chồng ông H1 tiếp tục thanh toán nợ gốc và lãi, trong trường hợp không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74, diện tích 776,9m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P,

Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo đúng như bản chất sự việc thì vợ chồng ông H1 chỉ là người đứng tên giấy tờ, người nợ tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và người nhận tiền cọc, trả tiền gốc lãi cho ngân hàng thực chất là ông H2. Ông H1, bà T2 khẳng định không nhận được bất kì khoản tiền nào từ ông H2. Hàng tháng ông H2 là người trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Tại bản tự khai ngày 06/01/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2025 ông H1, bà T2 có ý kiến:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì ông H1, bà T2 đồng ý bàn giao toàn bộ tài sản là thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74, diện tích 776,9m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để xử lý phát mãi thu hồi nợ theo quy định.

Tuy nhiên, nay ông H1 và bà T2 thay đổi ý kiến, cụ thể như sau: Ông H1, bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Thanh H2 mới là người phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Vì vậy, yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh H2 phải có trách nhiệm trả khoản tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q mà ông H1, bà T2 đã đứng tên vay giùm cho ông H2.

Ông H1 và bà T2 đã có đơn yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) ký kết ngày 21/4/2022 vô hiệu;

- Hủy cập nhật biến động ngày 22/4/2022 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 474375, vào sổ cấp GCN số CS 12608 (Phần nội dung: "*Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q*".

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H3, ông Đỗ Văn H4 (do ông Trần Thanh H2 nhận ủy quyền) và ông Nguyễn Minh H1 thì hiện nay ông H1, bà T2 và bà H3, ông H4 (do ông H2 nhận ủy quyền) không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2023 ký kết giữa ông Nguyễn Minh H1 và ông Nguyễn Thành T4 thì hiện nay ông H1, bà T2 và ông T4 không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/04/2022; Giấy đặt cọc ngày 10/01/2023; Văn bản thoả thuận ngày 15/11/2024 Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án; Trích lục quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 28/7/2025 là 8.974.814.667 đồng; trong đó: Nợ gốc là 6.919.563.166 đồng; nợ lãi trong hạn là 696.374.957 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.317.362.011 đồng và phí là 41.514.533 đồng.

Cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022: Nợ gốc 6.719.844.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 578.450.366 đồng và nợ lãi quá hạn 1.317.362.011 đồng. Tổng cộng là 8.615.656.377 đồng.

+ Thẻ tín dụng ngày 22/4/2022: Nợ gốc 199.719.166 đồng; nợ lãi quá hạn là 117.924.591 đồng và phí là 41.514.533 đồng. Tổng cộng là 359.158.290 đồng.

+ Ông H1 và bà T2 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/7/2025 cho đến khi ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị phát hành thẻ, Khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022 cho ông Nguyễn Minh H1. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 007528, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 21/4/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa nâng cấp nào của ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H1, bà T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông H1, bà T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) ký kết ngày 21/4/2022 vô hiệu;

- Hủy cập nhật biến động ngày 22/4/2022 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 474375, vào sổ cấp GCN số CS 12608 (Phần nội dung: *Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q*"

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H3, ông Đỗ Văn H4 (do ông Trần Thanh H2 nhận ủy quyền) và ông Nguyễn Minh H1 thì hiện nay ông H1, bà T2 và bà H3, ông H4, ông H2 không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2023 ký kết giữa ông Nguyễn Minh H1 và ông Nguyễn Thành T4 thì hiện nay ông H1, bà T2 và ông T4 không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Tại Bản án số 34/2025/DS-ST ngày 04/8/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 28/7/2025 là 8.974.814.667 đồng; trong đó: Nợ gốc là 6.919.563.166 đồng; nợ lãi trong hạn là 696.374.957 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.317.362.011 đồng và phí là 41.514.533 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022: Nợ gốc 6.719.844.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 578.450.366 đồng và nợ lãi quá hạn 1.317.362.011 đồng. Tổng cộng là 8.615.656.377 đồng.

- Thẻ tín dụng ngày 22/4/2022: Nợ gốc 199.719.166 đồng; nợ lãi quá hạn là 117.924.591 đồng và phí là 41.514.533 đồng. Tổng cộng là 359.158.290 đồng.

Ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tiền lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/7/2025 trở đi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8631186 (1).22 ngày 22/4/2022 và Đề nghị phát hành thẻ đã ký ngày 22/4/2022 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp, ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương

mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2837, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022 cho ông Nguyễn Minh H1. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 007528, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 21/4/2022.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ, ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

1.3. Trường hợp ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022 cho ông Nguyễn Minh H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 đối với nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hủy cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 474375, vào sổ cấp GCN số CS 12608 (Phần nội dung: Ngày 22/4/2022, thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quy định về thi hành án.

Ngày 06/8/2025, bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Đại diện bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn kháng cáo nhưng đại diện bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H2, ông Nguyễn Thành T4, Văn phòng C được Tòa án triệu tập 02 lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn kháng cáo nhưng không trình bày lý do kháng cáo theo đơn ngày 06/8/2025. Quá trình tố tụng phúc thẩm, đại diện bị đơn có Văn bản trình bày ngày 08/4/2026 với nội dung: vợ chồng ông H1, bà T2 chỉ là người đứng tên trên giấy tờ vay tiền và thế chấp, người nợ tiền ngân hàng và nhận tiền thực chất là ông Trần Thanh H2. Ông H2 nhờ ông H1 đứng tên dùm thửa đất 2837 tờ bản đồ số 74 diện tích 776,9m^2 tại phường T, Thành phố T và nhờ ông H1 vay tiền nên ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét các Hợp đồng tín dụng số 8631186.22 ngày 20/4/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8631186(1).22 ngày 22/4/2022, Hợp đồng thế chấp công chứng số 007528, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thanh T2 không có thoả thuận nào liên quan đến nội dung ông H1 và bà T2 đứng tên vay tiền cho ông Trần Thanh H2 mà thể hiện ông H1 trực tiếp ký tên vay tiền, thế chấp tài sản. Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp được Phiếu chi ngày 22/4/2022 thể hiện chính ông H1 là người ký tên nhận số tiền vay 7.200.000.000 đồng. Ông Nguyễn Minh H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ474375, số vào sổ cấp GCN: CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2022. Quá trình giao dịch, ông H1, bà T2 hoàn toàn không có văn bản thông báo cho ngân hàng rằng ông chỉ đứng tên giấy tờ đất, vay hộ cho ông H2 nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T2 phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010711 ngày 22/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA**

Nguyễn Hữu Lâm **Nguyễn Đắc Cường** **Phan Trí Dũng**

***Nơi nhận*:**
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.



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

Phan Trí Dũng