

Bản án số: 233/2026/KDTM-PT
Ngày: 18-06-2026
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: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Ngọc Tài

2. Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Sen – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 5 và 18 tháng 6 năm 2026 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2026/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 992/2025/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2277/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6298/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: 442 N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Lầu 8, Tòa nhà ACB Tower, 444 C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 1523/UQ-QLN.23 ngày 20/9/2023).

2. Bị đơn: Công ty TNHH A

Địa chỉ: 19/2A H, Phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Châu L, sinh năm 1998, Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Ấp R, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tôn Văn T, sinh năm 1969

Địa chỉ: 123 T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, thành phố Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: 589 T phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 13/10/2025).

4. Người kháng cáo: Ông Tôn Văn T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

(Tại phiên tòa: Ông H và ông T có mặt; ông L xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP A có ông Nguyễn Hoàng H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH A (sau đây gọi tắt là Công ty A) ký Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.1081.270622 ngày 28/6/2022. Hạn mức tín dụng là 12.000.000.000 đồng, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, tối đa không quá 9 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty A bằng Khế ước nhận nợ số TK 366087559, ngày ký và giải ngân là ngày 05/7/2022, số tiền giải ngân là 12.000.000.000 đồng, phương thức giải ngân là chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 4567383838 của Công ty A tại Ngân hàng, thời hạn cho vay từ ngày 06/7/2022 đến ngày 05/4/2023, lãi suất trong hạn là 8,30%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LSCS + 3,10%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Sau đó, Ngân hàng và Công ty A ký Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.487.180822 ngày 19/8/2022. Hạn mức tín dụng là 13.500.000.000 đồng, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo ngành nghề đăng ký, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng ngày 19/8/2022 đến ngày 28/6/2023, thời hạn cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, tối đa không quá 9 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty A bằng khế ước nhận nợ số TK 370178899, ngày ký và giải ngân là ngày 20/8/2022, số tiền giải ngân là

1.500.000.000 đồng, phương thức giải ngân là chuyển toàn bộ số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 4567383838 của Công ty A tại Ngân hàng, thời hạn cho vay từ ngày 21/8/2022 đến ngày 20/5/2023, lãi suất trong hạn là 7,80%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LSCS + 3,10%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty A vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì đến ngày đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) của Khế ước nhận nợ số 366087559 nhưng Công ty A vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, tính kể từ ngày tiếp theo của ngày đáo hạn đối với khế ước nhận nợ này, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của khế ước nhận nợ này sang nợ quá hạn. Ngày 14/4/2023 Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với Khế ước nhận nợ số 370178899.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng và ông Tôn Văn T ký Hợp đồng thế chấp tài sản số NTH.BĐDN.95.270622 ngày 28/6/2022 thế chấp quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, số vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương ngày 28/6/2022, số công chứng 7494, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/12/2007 ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 04/7/2022.

Ngoài ra, Công ty A và ông Tôn Văn T ký Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 28/6/2022 với nội dung ông T đồng ý trả thay cho Công ty A các khoản nợ với Ngân hàng khi Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty A thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 20.422.538.301 đồng, trong đó nợ gốc 13.462.143.286 đồng, lãi trong hạn 543.550.685 đồng, lãi quá hạn 6.276.482.703 đồng, lãi chậm trả lãi 140.361.627 đồng.

- Buộc Công ty A còn phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, tính kể từ ngày 24/7/2025 đến ngày trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B,

huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, sổ vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương ngày 28/6/2022, số công chứng 7494, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/12/2007 ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 04/7/2022.

Ngoài ra, ông Tôn Văn T thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết ngày 28/6/2022 nếu Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Các đương sự khẳng định các tài liệu, chứng cứ đã được giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án, ngoài ra không còn bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

Bị đơn Công ty TNHH A vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T trình bày:

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A theo 02 Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.1081.270622 ngày 28/6/2022 và Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.487.180822 ngày 19/8/2022 giữa Ngân hàng và Công ty A, ông Tôn Văn T và Ngân hàng có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số NTH.BĐDN.95.270622 ngày 28/6/2022 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, sổ vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương ngày 28/6/2022, số công chứng 7494, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/12/2007 ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 04/7/2022.

Ngoài ra, ông Tôn Văn T thừa nhận có ký Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 28/6/2022. Ông Tôn Văn T đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm trên trong trường hợp Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 chưa được cập nhật sở hữu trên giấy chứng nhận và một vài cây tre, ông T xác định đây là tài sản thuộc sở hữu của ông Thêm, đồng ý phát mãi nhà cấp 4 và một vài cây tre trồng trên đất đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 992/2025/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A:

1.1. Buộc Công ty TNHH A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.422.538.301 (*hai mươi tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi tám nghìn ba trăm lẻ một đồng*), trong đó nợ gốc 13.462.143.286 (*mười ba tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu một trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng*), nợ lãi trong hạn 543.550.685 (*năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng*), lãi quá hạn 6.276.482.703 (*sáu tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm lẻ ba đồng*), lãi chậm trả lãi 140.361.627 (*một trăm bốn mươi triệu ba trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*) theo Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.1081.270622 ngày 28/6/2022 và Hợp đồng cấp tín dụng số NTH.DN.487.180822 ngày 19/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty TNHH A.

1.2. Sau khi Công ty TNHH A thanh toán xong nợ, Ngân hàng TMCP A trả lại cho ông Tôn Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, sổ vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000. Ngày 13/12/2007, ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007 và các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

1.3. Trường hợp Công ty TNHH A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, sổ vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000. Ngày 13/12/2007 ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì Công ty TNHH A còn phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH A đối với Ngân hàng TMCP A còn thừa thì Ngân hàng TMCP A trả lại phần thừa cho ông Tôn Văn T.

1.4. Đồng thời buộc ông Tôn Văn T sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho Công ty TNHH A nếu khi đến thời hạn mà Công ty TNHH A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 28/6/2022.

1.5. Trong trường hợp cơ quan cơ thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ thì ông Tôn Văn T và những người hiện đang thực tế cư trú tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) phải ra

khỏi nhà và có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mãi tài sản theo quy định. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

1.6. Ghi nhận việc ông Tôn Văn T đồng ý phát mãi 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất chưa được cập nhật sở hữu trên giấy chứng nhận và một vài cây tre trồng trên đất để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T là ông Vũ Văn T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Thêm, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ, cụ thể như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng, sinh sống trên tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ông Tôn Văn T không được cấp, tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng. Ngày 09/7/2024 Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhưng trước đó ông T không nhận được quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục, nội dung ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024 không đúng với hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng là ông Nguyễn Hoàng H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T, đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm để ghi nhận trong trường hợp Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ với các lý do như sau:

- Tòa án không có nghĩa vụ xác minh, thu thập chứng cứ mà đây là nghĩa vụ của đương sự khi tham gia tố tụng, Tòa án chỉ hỗ trợ đương sự thu thập chứng cứ trong trường hợp đương sự đã thực hiện các biện pháp cần thiết nhưng không thu thập được tài liệu, chứng cứ và có đề nghị Tòa án hỗ trợ. Vì vậy, không có cơ sở để

cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không xác minh, thu thập chứng cứ.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết và trong khả năng cho phép để xác định hiện trạng thửa đất thế chấp. Nếu trên thửa đất thế chấp còn có các tài sản khác thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận được các tài sản này hoàn toàn do lỗi của ông T vì đã không hợp tác và không cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan cho Tòa án. Ngoài ra, ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng nên trong quá trình thi hành án, cơ quan thi hành án có thể xử lý toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được chi tiết hiện trạng tài sản (do lỗi của ông T) không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và thi hành án trên thực tế.

- Căn cứ vào các thông tin giải quyết đăng ký cư trú do chính ông T cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm, toàn bộ những người thuê phòng trọ của ông T chỉ đăng ký tạm trú chứ không đăng ký thường trú. Đồng thời, hầu hết các trường hợp đều được đăng ký tạm trú sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên án. Vì vậy, không có cơ sở xác định những cá nhân thuê trọ là những người sinh sống ổn định, lâu dài trên tài sản thế chấp như ý kiến của ông T. Ngoài ra, nếu có tranh chấp với nhau về việc chấm dứt hợp đồng thuê thì những người thuê trọ và ông T có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

- Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, ông T hoàn toàn không bị hạn chế việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Ông T biết rõ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, biết rõ các thủ tục tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện nhưng không có ý kiến phản đối và cũng không trình bày các vấn đề như ông T nêu tại giai đoạn phúc thẩm. Vì vậy, hoàn toàn không có căn cứ để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/9/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án (Bản tự khai ngày 03/11/2023, Bản tự khai ngày 20/01/2025, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 31/3/2025) nguyên đơn luôn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp như sau: Nếu Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương nay (là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T. Yêu cầu khởi kiện này cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 0976/TB-TLVA ngày 09/10/2024. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp là bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/7/2025, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 23/9/2025 và bản án sơ thẩm thể hiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp như sau: Trường hợp Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O878519, sổ vào sổ cấp GCN: 01536/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương ngày 28/6/2022, số công chứng 7494, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/12/2007 ông Tôn Văn T được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất do nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình theo giấy xác nhận tài sản riêng 06/12/2007. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản thế chấp tại phiên tòa sơ thẩm có thay đổi so với đơn khởi kiện đã được Tòa án thụ lý và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cụ thể là nguyên đơn chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp chỉ bao gồm quyền sử dụng đất, không còn yêu cầu đối với tài sản trên đất.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ, trong trường hợp này, nguyên đơn có rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản thế chấp, cụ thể là rút yêu cầu phát mãi tài sản trên đất hay không, dẫn đến việc bản án sơ thẩm chỉ tuyên phát mãi quyền sử dụng đất, không giải quyết việc phát mãi tài sản trên đất mà chỉ ghi nhận việc người thế chấp là ông Tôn Văn T đồng ý phát mãi 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất chưa được cập nhật sở hữu trên giấy chứng nhận và một vài cây tre trồng trên đất để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu của đương sự, là có vi phạm về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Về việc thu thập chứng cứ:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 344, tờ

bản đồ số C4, địa chỉ: Khu phố Bình Phước B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau: “*Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01536/QSDD/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2000, cập nhật thay đổi thông tin chủ sử dụng đất ngày 13/12/2007. Căn cứ hiện trạng thực tế của thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Khu phố Bình Phước B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (địa chỉ cũ: Ấp Bình Phước B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương) tại thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Nhận thấy: Trên thửa đất có 1 căn nhà cấp 4. Nhà khóa cửa, khóa cổng. Trên thửa đất có trồng cây tre, xung quanh thửa đất có rào bằng lưới sắt*”.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía ông Tôn Văn T giao nộp bổ sung các tài liệu sau: Vi bằng số 274/2026/VB-TPL ngày 29/4/2026 của Văn phòng Thừa phát lại Đ, tỉnh Tây Ninh (có đính kèm Đơn trình bày và đề nghị ngày 25/4/2026 của bà Từ Thị C), 13 Hợp đồng thuê phòng trọ, 14 Thông báo về kết quả giải quyết, hủy bỏ đăng ký cư trú của Công an phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, căn cứ các tài liệu này, cũng như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, có cơ sở xác định: Trên thửa đất số 344, tờ bản đồ số C4, địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương nay (là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (là tài sản thế chấp) có công trình xây dựng trên đất và có người đang cư trú trên phần đất này.

Theo đó, đây là tình tiết mới dẫn đến việc phải tiến hành đo vẽ hiện trạng đất, công trình xây dựng trên đất, xác minh những người đang cư trú hợp pháp trên đất đối với tài sản thế chấp mới đảm bảo giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và đảm bảo việc thi hành án.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thêm, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Văn T.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 992/2025/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho ông Tôn Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0035552 ngày 06/11/2025 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.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 5-TPHCM;
- Phòng THADS Khu vực 5-TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Quốc Thịnh



