

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: **1178**/2025/DS-PT
Ngày 16 - 9 -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 tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng.

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc **thẩm công khai** vụ án thụ lý số: **758**/2025/TLPT-DS ngày **05 tháng 8 năm 2025**, về việc: tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2025/DS-ST ngày 06-6-2025 của Tòa án nhân dân **thành phố Thủ Dầu Một**, 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: 4709/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng **8 năm 2025**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; địa chỉ trụ sở chính: số A, đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là số A, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: số A - A Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A - 187 Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Bùi Hữu T - chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B, vắng mặt.

2. Bà Võ Thị T1 - chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B, vắng mặt.

3. Ông Phạm Nhật P - chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B, vắng mặt.

4. Ông Mai Thanh H - chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B, có mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: số A - A Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A - 187 Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Hùng H1, sinh năm 1992; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số B, đường T, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, đường L, tổ D, khu phố E, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E, đường L, tổ D, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 4 năm 2025), có mặt.

2. Bà Lê Thị Bích P1, sinh năm 1994; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số B, đường T, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1988; địa chỉ: số A, đường B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Lê Hùng H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N trình bày: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 có ký kết các hợp đồng tín dụng, yêu cầu phát hành thẻ tín dụng để ông H1, bà P1 vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, cụ thể:

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, số tiền vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, phương thức cho vay từng lần, mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất. Lãi suất cho vay ưu đãi 9,5%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trường hợp khoản vay có nhiều lần giải ngân thì khoản giải ngân trong tháng nào sẽ áp dụng theo mức lãi suất cố định của tháng đó. Lãi suất cho vay sau thời gian này (lãi suất cố định) bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm “Cho vay mua/xây/sửa BDS tiêu dùng có tài sản bảo đảm cho khách hàng cá nhân (không theo sản phẩm) theo thông báo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tại thời điểm đó. Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5), áp dụng mức lãi suất bằng lãi suất sau thời gian ưu đãi kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn. Trường hợp khoản vay

chuyển lại nợ nhóm 1 thì khách hàng không được hưởng mức lãi suất ưu đãi trở lại. Kỳ điều chỉnh lãi suất sau thời gian áp dụng lãi suất cố định: 3 tháng/lần. Mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi trả hết dư nợ gốc bị quá hạn.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã giải ngân cho ông H1 và bà P1 số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18 tháng 8 năm 2023, số tiền giải ngân là 2.500.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 31 tháng 8 năm 2023, số tiền giải ngân là 2.500.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 và bà P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

2. Ngoài ra, ông H1 còn mở Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023, hạn mức 200.000.000 đồng và bà P1 còn mở Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023, hạn mức 200.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông H1 và bà P1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N các tài sản theo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BĐS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BĐS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023, tài sản thế chấp cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 155, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 363259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022 cho ông Lê Hùng H1; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3071, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 363258, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Hùng H1 ngày 25 tháng 8 năm 2023; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Các tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do ông H1 và bà P1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay đã quá hạn trả nợ kể từ ngày 06 tháng 3 năm 2024. Tổng số tiền ông H1 và bà P1 nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tạm tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 là 6.020.448.561 đồng, cụ thể đối với:

- Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, dư nợ gốc 4.833.320.000 đồng; nợ lãi trong hạn 612.762.780 đồng; lãi, phí quá hạn 13.220.808 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, dư nợ gốc 186.082.904 đồng; nợ lãi trong hạn 39.449.602 đồng; lãi, phí quá hạn 42.719.363 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519, dư nợ gốc 189.808.145 đồng;

nợ lãi trong hạn 45.866.980 đồng; lãi, phí quá hạn 57.217.979 đồng.

Do ông H1 và bà P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Lê Hùng H1 và bà Lê Thị Bích P1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi và phí vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 là 6.020.448.561 đồng, trong đó gồm:

- Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, dư nợ gốc 4.833.320.000 đồng; nợ lãi trong hạn 612.762.780 đồng; lãi, phí quá hạn 13.220.808 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, dư nợ gốc 186.082.904 đồng; nợ lãi trong hạn 39.449.602 đồng; lãi, phí quá hạn 42.719.363 đồng.

- Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519, dư nợ gốc 189.808.145 đồng; nợ lãi trong hạn 45.866.980 đồng; lãi, phí quá hạn 57.217.979 đồng.

2. Buộc ông Lê Hùng H1 và bà Lê Thị Bích P1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2025 cho đến ngày thực tế ông Lê Hùng H1 và bà Lê Thị Bích P1 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023; Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109 và thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519.

3. Trong trường hợp ông Lê Hùng H1 và bà Lê Thị Bích P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BĐS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BĐS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 363259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022 cho ông Lê Hùng H1; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3071, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 363258, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Hùng H1 ngày 25 tháng 8 năm 2023; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Lê Hùng H1 trình bày:

Ông Lê Hùng H1 có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, và đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BDS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BDS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Việc ông H1 ký kết hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N là tự nguyện, ông H1 đã nhận đủ tiền vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023 với số tiền 5.000.000.000 đồng và có ghi nợ thẻ tín dụng. Đối với quyền sử dụng đất thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, tại thời điểm thế chấp, trên đất có nhà xưởng của gia đình ông H1.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, ông H1 thừa nhận có vay tiền thì có nghĩa vụ trả tiền vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Tuy nhiên, ông H1 đề nghị Tòa án xem xét lại lãi suất vì cách tính lãi của nguyên đơn là không phù hợp. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản trên đất, cần làm rõ tài sản trên đất gồm những tài sản gì.

Bị đơn bà Lê Thị Bích P1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Tháng 10 năm 2024, ông L có thuê nhà xưởng của ông Lê Hùng H1, thời hạn thuê 2 năm với giá thuê 85.000.000 đồng/tháng. Ông L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, nguyên đơn yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc sở hữu của bị đơn để thu hồi nợ. Tại thời điểm ông H1, bà P1 thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của ông H1, bà P1 thì trên đất đã tồn tại nhà xưởng do ông H1, bà P1 đầu tư; tuy nhiên nhà xưởng đang xây dựng và chưa được hoàn công. Tại Điều 2 phần II quy định các điều khoản cụ thể của hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp, do đó quyền lợi của Ngân hàng thương mại cổ phần N phải được bảo đảm.

Bị đơn ông Lê Hùng H1 trình bày: đề nghị xem xét về lãi suất vay, về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất từ sau ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là không đúng với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm **số 156/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh)** đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đối với bị đơn ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của ông Lê Hùng H1 (Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109), Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của bà Lê Thị Bích P1 (Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519), số tiền tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 là 6.020.448.561 đồng (sáu tỷ không trăm hai mươi triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi một đồng), cụ thể:

- Đối với Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023: Dư nợ gốc 4.833.320.000 đồng; nợ lãi trong hạn 612.762.780 đồng; lãi, phí quá hạn 13.220.808 đồng. Tổng cộng là 5.459.303.588 đồng (năm tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu ba trăm lẻ ba nghìn năm trăm tám mươi tám đồng).

- Đối với Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109: Dư nợ gốc 186.082.904 đồng; nợ lãi trong hạn 39.449.602 đồng; lãi, phí quá hạn 42.719.363 đồng. Tổng cộng là 268.251.869 đồng (hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm năm mươi một nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng).

- Đối với Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519: Dư nợ gốc 189.808.145 đồng; nợ lãi trong hạn 45.866.980 đồng; lãi, phí quá hạn 57.217.979 đồng. Tổng cộng là 292.893.104 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu tám trăm chín mươi ba nghìn một trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519.

1.2. Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BDS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BDS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 để thu hồi nợ, tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (gồm nhà xưởng có kết cấu mái tole, nền xi măng, khung thép và tài sản khác có trên đất) thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 363259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022 cho ông Lê Hùng H1; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (gồm nhà xưởng có kết cấu mái tole, nền xi măng, khung thép và tài sản khác có trên đất) thuộc thửa đất số 3071, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 363258, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Hùng H1 ngày 25 tháng 8 năm 2023; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án quyết định nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, **ngày 20 tháng 6 năm 2025**, bị đơn ông Lê Hùng H1 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu **khởi kiện**, bị đơn ông Lê Hùng H1 giữ nguyên kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ có căn cứ xác định ngày 15/8/2023, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (gọi tắt là Ngân hàng) giải ngân cho bị đơn ông H1, bà P1 vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng; ngoài ra còn phát hành thẻ tín dụng cho ông H1, bà D mỗi người 200.000.000 đồng; để đảm bảo khoản vay ông H1, bà D thế chấp tài sản là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Sau khi vay tiền và sử dụng thẻ tín dụng nhưng ông H1, bà D thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng không đúng thỏa thuận. Do đó Ngân hàng khởi kiện ông H1, bà D trả tiền vay, tiền thẻ tín dụng, trường hợp ông H1, bà D không thanh toán thì Ngân hàng sẽ yêu cầu Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông H1 không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo bị đơn ông Lê Hùng H1 trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (gọi tắt là Ngân hàng) và bị đơn ông H1, bà P1 thừa nhận có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, số tiền vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, phương thức cho vay từng lần, mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất; lãi suất cho vay ưu đãi 9,5%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận về mức lãi suất.

[3] Ngân hàng đã giải ngân cho ông H1 và bà P1 số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18 tháng 8 năm 2023, số tiền giải ngân là 2.500.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 02 ngày 31 tháng 8 năm 2023, số tiền giải ngân là 2.500.000.000 đồng. Kỳ hạn trả gốc, lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 05 tháng 9 năm 2023.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 và bà P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ khoản nợ đã bị quá hạn trả nợ kể từ ngày 06 tháng 3 năm 2024, dư nợ đến hết ngày 05 tháng 6 năm 2025 gồm nợ gốc 4.833.320.000 đồng, nợ lãi trong hạn 612.762.780 đồng, lãi và phí quá hạn 13.220.808 đồng, tổng cộng là 5.459.303.588 đồng.

[5] Ngoài ra, ông H1 còn sử dụng thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109 có hạn mức 200.000.000 đồng; bà P1 sử dụng thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519 có hạn mức 200.000.000 đồng. Biểu phí dịch vụ và lãi suất thẻ tín dụng quốc tế được niêm yết tại website của Ngân hàng.

[6] Tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025, thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109 do ông H1 mở sử dụng có dư nợ gốc 186.082.904 đồng, nợ lãi trong hạn 39.449.602 đồng, lãi và phí quá hạn 42.719.363 đồng, tổng cộng là 268.251.869 đồng và thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519 do bà P1 mở sử dụng có dư nợ gốc 189.808.145 đồng, nợ lãi trong hạn 45.866.980 đồng, lãi và phí quá hạn 57.217.979 đồng, tổng cộng là 292.893.104 đồng. Tổng số tiền nợ gốc, lãi, lãi chậm trả ông H1, bà P1 còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 là 6.020.448.561 đồng.

[7] Do ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 thanh toán số tiền vay của Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519 tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 với số tiền 6.020.448.561 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024), Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng N1 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng.

[8] Kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2025 đến khi thi hành án xong, ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519.

[9] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[10] Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 155 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 363259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022 cho ông Lê Hùng H1, đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BDS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 3071, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 363258, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Hùng H1 ngày 25 tháng 8 năm 2023; đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BDS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023.

[11] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BDS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BDS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 được các bên giao kết tự nguyện; hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp đảm bảo theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[12] Căn cứ các chứng thư thẩm định giá và hình ảnh hiện trạng tài sản thế chấp kèm theo chứng thư thẩm định giá, tại thời điểm thẩm định tháng 6 năm 2023 thì trên thửa đất số 3070 và 3071, tờ bản đồ số 155 đã có nhà xưởng, nhà kho. Tại thời điểm thế chấp ngày 15 tháng 8 năm 2023, ông H1 và bà P1 đã có văn bản cam kết với nội dung trên thửa đất số 3070 và 3071, tờ bản đồ số 155 có tài sản là công trình nhà kho (chưa được cấp quyền sở hữu), các công trình này thuộc quyền sở hữu của ông H1 và bà P1.

[13] Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 3 năm 2025 thể hiện trên thửa đất số 3070 và 3071, tờ bản đồ số 155 có tài sản là nhà xưởng do ông Lê Hùng H1 đầu tư; nhà xưởng có kết cấu nền xi măng, mái lợp tole, khung thép. Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông H1 và ông L lập ngày 17 tháng 10 năm 2024 và sự thừa nhận của ông L thì ông L đã thuê nhà xưởng của ông H1 và nhà xưởng là do ông H1 đầu tư.

[14] Căn cứ vào Điều 2 phần II - Các điều khoản cụ thể và điểm g, Điều 5 phần II - Các điều khoản cụ thể của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BĐS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BĐS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 thì tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, bên thế chấp cam kết ủy quyền cho ngân hàng được toàn quyền định đoạt, xử lý tài sản bảo đảm bao gồm cả xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[15] Như vậy, tài sản mà ông H1 và bà P1 thế chấp để đảm bảo khoản vay của ông H1 và bà P1 tại Ngân hàng bao gồm thửa đất số 3070 và 3071, tờ bản đồ số 155 và nhà xưởng có trên đất.

[16] Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/278/23/TC/BĐS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BĐS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023, khi bên vay vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp và nghĩa vụ theo luật định. Căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 323 và Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp ông H1, bà P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Đề nghị phát hành thế chấp hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của ông H1 và Đề nghị phát hành thế chấp hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của bà P1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản do ông H1, bà P1 đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[17] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[18] Án phí phúc thẩm: Ông Lê Hùng H1 phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

[19] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban T2 quy định

về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Hùng H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đối với bị đơn ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2.2. Buộc ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của ông Lê Hùng H1 (Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109); Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng ngày 15 tháng 8 năm 2023 của bà Lê Thị Bích P1 (Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519), số tiền tính đến ngày 05 tháng 6 năm 2025 là 6.020.448.561 đồng (sáu tỷ không trăm hai mươi triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi một đồng), cụ thể:

- Đối với Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023: dư nợ gốc 4.833.320.000 đồng; nợ lãi trong hạn 612.762.780 đồng; lãi, phí quá hạn 13.220.808 đồng, tổng cộng là 5.459.303.588 đồng (năm tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu ba trăm lẻ ba nghìn năm trăm tám mươi tám đồng).

- Đối với Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109: dư nợ gốc 186.082.904 đồng; nợ lãi trong hạn 39.449.602 đồng; lãi, phí quá hạn 42.719.363 đồng, tổng cộng là 268.251.869 đồng (hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm năm mươi một nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng).

- Đối với Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519: dư nợ gốc 189.808.145 đồng; nợ lãi trong hạn 45.866.980 đồng; lãi, phí quá hạn 57.217.979 đồng, tổng cộng là 292.893.104 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu tám trăm chín mươi ba nghìn một trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00021189.HDCTD.KHCN ngày 15 tháng 8 năm 2023, Thẻ tín dụng tài khoản số M02802072109, Thẻ tín dụng tài khoản số M02805692519.

- Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

số 01/278/23/TC/BDS.KC ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/278/23/TC/BDS.KC ngày 30 tháng 8 năm 2023 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (gồm nhà xưởng có kết cấu mái tole, nền xi măng, khung thép và tài sản khác có trên đất) thuộc thửa đất số 3070, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 363259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022 cho ông Lê Hùng H1; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (gồm nhà xưởng có kết cấu mái tole, nền xi măng, khung thép và tài sản khác có trên đất) thuộc thửa đất số 3071, tờ bản đồ số 155 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 363258, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Hùng H1 ngày 25 tháng 8 năm 2023; đất tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 56.675.000 đồng (năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008785 ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Lê Hùng H1, bà Lê Thị Bích P1 phải chịu 114.020.449 đồng (một trăm mười bốn triệu không trăm hai mươi nghìn bốn trăm bốn mươi chín đồng).

5. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Hùng H1 phải nộp 300.000 đồng được trừ hết 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003439 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – TP.HCM;
- TAND khu vực 15 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự. (08)

Nguyễn Văn Tài

