

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 645/2025/DS-PT
Ngày: 10-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

**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: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Đào Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
406/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp
đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1092/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của
Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2113/2025/QĐPT-
DS ngày 18/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:
6685/2025/QĐ-PT ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Trụ sở: B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng
L, sinh năm 1968 (Giấy ủy quyền số: 1532/GUQ-NHNo.SG-PC ngày
05/7/2023), địa chỉ liên hệ: A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí
Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1946

Địa chỉ: 8 N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994

2. Anh Nguyễn Quốc B, sinh năm 2006

3. Ông Nguyễn Anh H1, sinh năm 1976

4. Ông Tăng Kỳ C, sinh năm 1995

5. Bà Trần Vũ Anh T1, sinh năm 1973

6. Ông Phan Văn H2, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Minh T là bị đơn.

(Ông L có mặt, ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông H, anh B, ông H1, ông C, bà T1, ông H2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện trình bày:

Ngày 29/9/2020 ông Trần Minh T và Ngân hàng N - Chi nhánh S - Phòng G (sau đây viết tắt là A2) có ký hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 với nội dung: Ông T vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, lãi suất tại thời điểm cho vay là 9,5%/năm, mức lãi suất được điều chỉnh định kỳ; mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ 8 N, Phường A, Quận H.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên, ngày 29/9/2020 hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020-0088/SoHĐTC lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 028363, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, số đăng ký biến động: 27427.076052.TC.VP ngày 30/9/2020 với nội dung: Ông Trần Minh T thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ là nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017 cho ông Trần Minh T.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, A2 đã giải ngân cho ông T để bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở theo Ủy nhiệm chi ngày 02/10/2020 và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 02/10/2020 (kèm theo hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020) số tiền nhận nợ là 2.000.000.000 đồng, hạn trả nợ gốc cuối cùng ngày 02/10/2021, lãi suất nhận nợ là 9,5%/năm được điều chỉnh theo định kỳ, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ của người vay tài sản, làm phát sinh nợ quá hạn từ ngày 02/10/2021. A2 đã nhiều lần làm việc trực tiếp hoặc có văn bản yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết cho A2 nhưng ông T liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A2, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài

sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A2.

Tính đến ngày 05/9/2024, ông T còn nợ A2 số tiền tạm tính như sau: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 561.205.480 đồng; lãi quá hạn (tính từ ngày 03/10/2021): 263.736.986 đồng. Tổng cộng: 2.824.942.466 đồng.

Do vậy, A2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Minh T phải trả nợ cho A2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/9/2024 là 2.824.942.466 đồng.

Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 06/9/2024 cho đến ngày thực tế ông T trả hết nợ gốc cho A2 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020.

Trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ vốn và lãi thì A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH 05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017 cho ông T để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết số tiền nợ vay của ông T thì ông T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên cho A2.

Bị đơn ông Trần Minh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T có thư cảm ơn và tường trình ngày 20/6/2024 gửi Tòa án có nội dung: Việc thu hồi vốn trước hay sau, nhanh hay chậm là A2 đã tổ chức ba lần bán nhà đấu giá, phát mãi. Căn cứ Giấy chứng nhận nhà ở và đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp, ông T thế chấp ngân hàng và văn bản Thông báo tiếp quản tài sản bảo đảm của Giám đốc ngân hàng: Tài sản gắn liền với đất; diện tích xây dựng: 35,9m; diện tích sàn: 35,9m; nhà: cấp 4; Tài sản riêng: nhà cấp 3 một trệt một lầu xây dựng trên diện tích đất và đất trống, có pháp nhân pháp lý, theo Giấy phép xây dựng số: 314/GPXD/UBND cấp ngày 27/3/2019 do H4 cấp, ngân hàng đến đã có trước rồi, thấy rồi. Tài sản riêng có pháp nhân pháp lý là trường hợp chính đáng, là vấn đề cần được giải quyết vấn đề. Ngân hàng đã có giải quyết vấn đề bằng giải pháp chung là đưa người đến mua nhà cùng ông T thỏa thuận giá, như vậy từ nay đến 31/12/2024 là thủ tục hoàn tất. Như vậy, nội dung buổi làm việc trực tiếp này đã được thống nhất, được ghi vào Biên bản, kể cả việc thu hồi vốn và lãi là 2.400.000.000 đồng (đã được chốt lại, kể từ thời điểm 20/11/2021. Với giải pháp chung tốt đẹp này, đã thực hiện và đang thực hiện. Ông T kính mong A2 và Tòa án tạo điều kiện giúp đỡ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Quốc B, ông Nguyễn Anh H1, ông Tăng Kỳ C, bà Trần Vũ Anh T1, ông Phan Văn H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1092/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

Buộc ông Trần Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 05/9/2024 là 2.824.942.466 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 561.205.480 đồng; lãi quá hạn: 263.736.986 đồng của Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ (kèm theo hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020) ngày 02/10/2020.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 06/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Minh T còn phải chịu tiền lãi trên nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ (kèm theo hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020) ngày 02/10/2020 đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp khoản tiền gốc và lãi còn nợ được thanh toán đủ thì Ngân hàng N phải trả lại cho ông Trần Minh T bản chính của các giấy tờ liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH 05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017.

Trường hợp ông Trần Minh T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ, không đúng hạn khoản tiền gốc và lãi còn nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH 05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập

nhật biến động ngày 28/8/2017 thuộc sở hữu của ông Trần Minh T để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý, phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết số tiền nợ vay của ông Trần Minh T thì ông Trần Minh T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng N.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Minh T phải chịu là 88.498.849 đồng.

- Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 41.260.658 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số AA/2023/0044570 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/12/2024, bị đơn ông Trần Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn ủy quyền cho ông L trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bản án đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông T gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt và tường trình đề ngày 12/5/2025. Lý do ông T xin vắng mặt do ông là người cao tuổi, bị nhiều bệnh nền và hiện đang điều trị bệnh. Tại đơn kháng cáo ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại văn bản thư cảm ơn ông đã gửi Tòa án ngày 20/6/2024, ông không đồng ý dùng cụm từ tranh chấp tín dụng vì hai bên đã có giải pháp chung, phía ngân hàng đã đưa người đến mua nhà nhiều lần, cùng thỏa thuận giá. Ngày 27/12/2023, ông T đã có buổi làm việc với Tòa án, đại diện ngân hàng, đại diện chính quyền địa phương tại buổi làm việc có đoạn nói về số tiền vay, gốc lãi, tổng là 2.000.000.000 đồng tiền vay cộng với trên 400.000.000 đồng tiền lãi, số tiền này được chốt lại kể từ thời điểm ngày 20/11/2021 được ghi vào biên bản có lưu trong hồ sơ vụ án. Do vậy, nếu ông đồng ý bán nhà giá thấp, ông sẽ có thêm được số tiền 200.000.000 đồng. Về án phí dân sự thì do ông thuộc trường hợp người cao tuổi, có nhiều bệnh nên đề nghị xem xét miễn án phí.

Do vậy, ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại các văn bản, chứng cứ chứng minh ghi nhận giải pháp chung đúng với tinh thần hòa giải giữa hai bên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, anh B, ông H1, ông C, bà T1, ông H2 vắng mặt

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần về án phí dân sự sơ thẩm do tại đơn kháng cáo ông T trình bày ông thuộc trường hợp người cao tuổi, nên đề nghị miễn án phí. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 1092/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Minh T nộp đơn kháng cáo đề ngày 30/12/2024 theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của ông T nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn là A2 khởi kiện bị đơn ông Trần Minh T yêu cầu thanh toán tiền nợ theo hợp đồng tín dụng. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn là ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, anh B, ông H1, ông C, bà T1, ông A1 vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Bị đơn yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn về việc buộc trả tiền vốn và lãi: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thì ngày 29/9/2020, A2 và ông T ký Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 02/10/2020, theo đó ông T vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất tại thời điểm cho vay là 9,5%/năm, mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ 8 N, Phường A, Quận H. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T không thanh toán đầy đủ tiền vốn và lãi cho ngân hàng theo quy định. Tại các biên bản làm việc ngày 28/10/2021, ngày 18/5/2022, ông T xác nhận nợ tính đến ngày ký biên bản chứ không phải chốt số nợ như ông T trình bày trong thư cảm ơn và đơn kháng cáo.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ của người vay tài sản theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 của hợp đồng tín dụng đã ký cũng như quy định tại Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc ông T phải thanh toán tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.824.942.466 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 561.205.480 đồng; lãi quá hạn: 263.736.986 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay, cùng ngày 29/9/2020, A2 và ông T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020-0088/SoHĐTC.

Xét hợp đồng thế chấp nêu trên được Văn phòng Công chứng chứng nhận, tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 29/9/2020 theo đúng quy định của pháp luật, kèm theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm cùng ngày 29/9/2020, với nội dung: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 70, diện tích 98,8m² địa chỉ: 119/2/3 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng: 35,9m², diện tích sàn: 35,9m², cấp công trình: Cấp 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH 05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017.

Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông T có gửi thư cảm ơn và tường trình ngày 20/6/2024 nộp kèm bản photocopy hợp đồng thi công theo giấy phép xây dựng số 314/GPXD/UBND của H4 ngày 27/3/2019. Theo nguyên đơn trình bày thì phía ông T có sửa chữa, ngăn phòng cho thuê đối với tài sản thế chấp, trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không thể tiến hành đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp do ông T không hợp tác. Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần sửa chữa tài sản thế chấp nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết phần sửa chữa là có căn cứ. Trường hợp các đương sự có yêu cầu đối với phần sửa chữa thì sẽ khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên trường hợp ông T không thực hiện đúng hoặc đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng là có căn cứ.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại đơn kháng cáo ông T đề nghị miễn án phí do ông thuộc trường hợp người cao tuổi, có nhiều bệnh nền. Xét, ông T sinh năm 1946, thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí dân sự theo quy định tại Điều 12 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. Do vậy, ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa một phần về án phí sơ thẩm của Bản án dân sự sơ thẩm số: 1092/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào Điều 12 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 1092/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Trần Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 05/9/2024 là 2.824.942.466 đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó gồm: nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 561.205.480 đồng; lãi quá hạn: 263.736.986 đồng của Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 02/10/2010 (kèm theo hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020).

Kể từ ngày 06/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Minh T còn phải chịu tiền lãi trên nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 02/10/2020 (kèm theo hợp đồng tín dụng số: 1600-LAV-202001511 ngày 29/9/2020) đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp khoản tiền gốc và lãi còn nợ được thanh toán đủ thì Ngân hàng N phải trả lại cho ông Trần Minh T bản chính của các giấy tờ liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH 05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017.

Trường hợp ông Trần Minh T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, không đúng hạn khoản tiền gốc và lãi còn nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020-0088/SoHĐTC ngày 29/9/2020 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 70, địa chỉ: 1 M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 208214, số vào sổ cấp GCN: CH05582 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 28/8/2017 thuộc sở hữu của ông Trần Minh T để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết số tiền nợ vay của ông Trần Minh T thì ông Trần Minh T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng N.

2.2. Về án phí dân sự:

2.2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Minh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 41.260.658 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm sáu mươi ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0044570 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương