

Bản án số: 328/2025/KDTM-PT

Ngày: 26/9/2025

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: Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Quyền

Bà Vũ Thị H

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thúy Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phan Hoàng Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thương mại thụ lý số 222/2025/TLPT-KDTM ngày 04/8/2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4937/2025/QĐPT-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16268/2025/QĐ-HPT ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần A;

Trụ sở: Số 442 đường N, PH B, Quận B (nay là pH B), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thái Thiên Q (có mặt), bà Nguyễn Lê Ngọc H (có mặt), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 652/UQ-QLN.23 ngày 22/4/2025 và văn bản ủy quyền số 850/UQ-QLN.25 ngày 30/5/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A).

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP;

Địa chỉ: Số 1551/1 đường ND, khu phố P, pH TT, thành phố TD (nay là pH LP), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh D; là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

3. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số 973 đường K, Khu phố 1, pH LT, thành phố TD (nay là pH LX), Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.2. Bà Phan Thị Ph, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 133, Tổ 7, đường T, Khu phố 3, pH BT, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 1551/1 đường K, Khu phố 1, pH LT, thành phố TD (nay là pH LX) (vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Số 1173/13 đường K, Khu phố 1, pH LT, thành phố TD (nay là pH LX) Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.5. Ông Kiều Minh L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 12, pH BC, đường K, Khu phố 1, pH LT, thành phố TD (nay là pH LX), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kháng cáo: Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Th, bà Phan Thị Ph, ông Kiều Minh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST ngày 11/6/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Lê Ngọc Huyền, ông Vũ Văn Quang trình bày:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Ngân hàng A) yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP (công ty NTP) hoàn trả tiền vốn gốc và tiền lãi còn nợ tạm tính đến ngày 05/6/2025 là 8.890.901.486 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 6.292.999.940 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 274.449.578 đồng, tiền nợ lãi quá hạn: 2.227.825.428 đồng, tiền phạt chậm trả là 95.626.540 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số BAH.DN.2959.020322 ngày 03/02/2022 giữa Ngân hàng A và Công ty NTP. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ sau ngày 05/6/2025 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ. Bà Nguyễn Thị Thanh D phải liên đới chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 03/3/2022. Trường hợp Công ty NTP và bà D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BĐDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa

bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng A để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất khuôn viên có diện tích 346,2 m² tọa lạc tại thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 987045, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01164 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 15/6/2011 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật tặng cho ông Kiều Minh L, cập nhật chuyển nhượng sang tên bà Trần Thị Thanh T vào ngày 12/5/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh D vào ngày 26/4/2019 theo hồ sơ gốc số 0152.CN.006. Ngân hàng A đề nghị Tòa áp dụng thủ tục niêm yết văn bản tố tụng để xét xử vắng mặt Công ty NTP. Ngân hàng A đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án vì lý do Công ty NTP vắng mặt. Tại phiên tòa, Ngân hàng A trình bày không hay biết về thỏa thuận giữa bà P với Công ty NTP.

2. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Bà Trần Thị Thanh T: Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/7/2024, bà T xác định bà T là chủ sở hữu căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 987045, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01164 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 15/6/2011 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật tặng cho ông Kiều Minh L, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh T vào ngày 12/5/2014. Ngày 28/3/2019, tại Phòng Công chứng số 3, bà T ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8212, với nội dung ủy quyền cho bà Phan Thị P xóa nội dung đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Ngày 17/4/2019, bà P thực hiện xong việc xóa thế chấp. Ngày 23/4/2019, tại Phòng Công chứng số 3, bà P đã tự ý ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số 11116 chuyển nhượng tài sản cho bà Nguyễn Thị Thanh D. Sau khi phát hiện sự việc, bà T được bà P cho biết việc bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà D chỉ là giả cách. Thực tế, bà P chỉ cho bà D mượn tài sản là căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003. Sau khi được cập nhật biến động, bà D đã thế chấp Căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43 và quyền sử dụng đất cho Ngân hàng A để vay tiền. Trong Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/7/2024, bà T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8212 ngày 28/3/2019 lập tại Phòng Công chứng số 3 do bà T ký với bà P, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 11116 ngày 23/4/2019 lập tại Phòng Công chứng số 3 do bà P ký với bà D, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng A. Tại phiên tòa, bà T xác định Thông báo nộp tạm ứng án phí và các văn bản tố tụng khác của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, chồng bà T ký nhận thay cho bà T nhưng

có lúc thông báo cho bà T biết, có lúc lại không thông báo, hơn nữa bà T có bệnh viêm xoang, nhức đầu nên bà T không đi nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập được và không thể đến Tòa án để tham gia tố tụng. Nay bà T xin được nhận thông báo nộp tiền tạm ứng án phí để nộp tạm ứng án phí.

2.2. Ông Kiều Minh L có bà Bùi Thị Ngọc Mai là người đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị H tặng cho ông Kiều Minh L. Ngày 01/4/2014, ông L có chuyển nhượng căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích đất khuôn viên 156,8 m² thuộc thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 cho bà Trần Thị Thanh T. Các bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số công chứng 8243, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2014 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng là 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận giao nhận tiền ngay sau khi ký kết hợp đồng. Bà Trần Thị Thanh T vẫn để cho ông L và mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H tiếp tục ở tại căn nhà. Giữa ông L, bà H, bà T có xác lập hợp đồng thuê nhà nhưng sau đó, bà T không thu tiền thuê nhà. Ông L và bà H là những người đang trực tiếp sử dụng căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ông L và bà H, không còn ai khác sử dụng nhà, đất. Theo ông L thì phía bà D đã có dấu hiệu lừa đảo trong việc đứng tên chủ quyền đối với nhà, đất. Vì vậy, ông L đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, đơn do bà Bùi Thị Ngọc Mai ký tên. Theo dấu bưu điện thì đơn được gửi đi vào ngày 25/4/2025 và được phát đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức vào ngày 26/4/2025. Trong đơn, ông L yêu cầu tiếp tục tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ lần thứ hai với sự tham gia trực tiếp của ông L và có sự tham gia đầy đủ của những người khác; trong đơn ông L còn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 8212 ngày 28/3/2019 do bà T ký kết với bà Phan Thị P tại Phòng Công chứng số 3; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 11116 ngày 23/4/2019 do bà P ký kết với bà Nguyễn Thị Thanh D tại Phòng Công chứng số 3 để ông L và gia đình có thể sinh sống lâu dài tại địa chỉ số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Mai bổ sung ý kiến, về người đang sử dụng nhà, đất thì ngoài bà H, ông L còn có ông Kiều Minh Đang, ông Kiều Minh Trọng. Bà Mai xác nhận bà là con ruột của bà Phan Thị P, bà P có hộ khẩu TH trú tại địa chỉ số 133, Tổ 7, đường Thống Nhất, Khu phố 3, pH Bình Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đơn tố cáo bà P gửi đến Công an Thành phố Hồ Chí Minh, bà P ghi địa chỉ tại 123/45A đường số 9, Khu phố 5, pH Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để tiện liên lạc. Bà Mai bổ sung yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa bà T với

bà P do hiện bà T đã khởi kiện bà P tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức trong một vụ án khác.

2.3. Bà Nguyễn Thị H có đơn khiếu nại:

Bà H có gửi Đơn khiếu nại ngày 18/6/2024 nêu ý kiến khiếu nại đối với người đã tặng cho ông L nhà, đất số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 05/6/2025 là 8.890.901.486 (tám tỷ, tám trăm chín mươi triệu, chín trăm lẻ một nghìn, bốn trăm tám mươi sáu) đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 6.292.999.940 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 274.449.578 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 2.227.825.428 đồng, tiền phạt chậm trả là 95.626.540 đồng.

Thực hiện giao nhận tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo cam kết của Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP với Ngân hàng Thương mại cổ phần A, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Tài sản thế chấp là Căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng diện tích đất 346,2 m² thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 987045, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01164 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 15/6/2011 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật tặng cho ông Kiều Minh L ngày 17/3/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh T vào ngày 12/5/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh D vào ngày 26/4/2019 theo hồ sơ gốc số 0152.CN.006.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp sau khi trả nợ còn thừa thì thuộc về bà Nguyễn Thị Thanh D.

Nếu tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất bị quy hoạch giải tỏa thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhận

tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại không đủ trả nợ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D phải liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ còn lại. Nếu số tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại sau khi trả nợ còn thừa thì thuộc về bà Nguyễn Thị Thanh D.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong trường hợp trong 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.

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

Ngày 24/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P, ông Kiều Minh L đề ngày 24/6/2025 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo: bà Trần Thị Thanh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức với lý do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc không xem xét yêu cầu tổ chức hòa giải lần 2 theo đơn yêu cầu của ông Kiều Minh L. Về nội dung cấp sơ thẩm không nhập vụ án này với vụ án dân sự mà bà là nguyên đơn khởi kiện bà P về Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng ACB và bà Nguyễn Thị Thanh D làm ảnh hưởng đến quyền và L ích hợp pháp của bà nên cần phải hủy bản án sơ thẩm mà Ngân hàng là nguyên đơn nhập vào vụ án mà bà T là nguyên đơn để giải quyết chung nhằm đảm bảo toàn diện về nội dung giải quyết.

- Người kháng cáo: bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L do bà Bùi Thị Ngọc Mai đại diện theo ủy quyền vẫn giữ yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm nêu trên để đảm bảo quyền và L ích hợp pháp của bà P và ông L. Việc hủy án sơ thẩm là do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc không xem xét tổ chức hòa giải lần 2 theo đơn yêu cầu của ông L. Về nội dung: Hiện nay bà T đang khởi kiện bà P tranh chấp về hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà P, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D đối với Ngân hàng ACB; các tranh chấp này đều liên quan đến nhà đất đang được thế chấp tại Ngân hàng ACB. Việc bản án sơ thẩm đã tuyên về hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D và Ngân hàng ACB có ảnh hưởng quyền và L ích hợp pháp của bà

T và ông L do đó yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm nêu trên để đảm bảo quyền và L ích hợp pháp của bà T và ông L. Bà Mai cho rằng Ngân hàng ACB không phải là người thứ ba ngay tình nên quyền và L ích hợp pháp của Ngân hàng ACB sẽ không được bảo vệ trong trường hợp Tòa án xem xét hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà P; trường hợp hợp đồng ủy quyền này bị hủy thì đồng nghĩa với việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D sẽ không phát sinh hiệu lực và không phát sinh việc bà D được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho bà T. Ngân hàng ACB không phải là người thứ ba ngay tình thể hiện ở việc khi nhận thế chấp tài sản thì Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định pháp luật, biên bản thẩm định tài sản không có chữ ký của ông L là người đang ở tại căn nhà trên nên không có cơ sở cho rằng Ngân hàng ACB đã thẩm định tài sản thế chấp thực tế.

- Nguyên đơn: Ngân hàng A do ông Trần Thái Thiên Quốc đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T, bà P và ông L. Ngân hàng đã thực hiện thẩm định tài sản thế chấp đúng theo quy định pháp luật, biên bản thẩm định có đủ chữ ký của chủ sở hữu tài sản là bà D và bà P. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T về hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà P không ảnh hưởng đến quyền và L ích hợp pháp của Ngân hàng ACB. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đã có đơn yêu cầu độc lập với các nội dung như bà đã nêu nhưng bà T không thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của bà T. Việc bà T khởi kiện bằng một vụ án khác sau đó và đã được thụ lý là cố tình kéo dài việc giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A và Công ty NTP. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để đảm bảo quyền và L ích hợp pháp cho Ngân hàng A.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

- Xét nội dung Giấy cam kết bảo lãnh của bà D đối với khoản nợ của Công ty NTP với Ngân hàng A là phù hợp với quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

- Xét hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D và Ngân hàng A thì bà D là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp của tài sản thế chấp và việc ký kết giữa các bên là tự nguyện, không trái pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng A đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà P và ông L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Bản án sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 11/6/2025. Ngày 24/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P, ông Kiều Minh L với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận về thời hạn.

Về ý kiến của người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét tổ chức hòa giải lần 2 theo đơn yêu cầu của ông L là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy tại phần nhận định của bản án sơ thẩm đã thể hiện thẩm phán đã tổ chức hòa giải và công khai chứng cứ; đồng thời nguyên đơn là Ngân hàng A không đồng ý tiếp tục hòa giải nên cấp sơ thẩm không tổ chức hòa giải lần 2 theo đơn yêu cầu của ông L (được gửi qua đường bưu điện) là đúng theo quy định tại các Điều 207 và 208 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó nội dung kháng cáo về việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L về tài sản thế chấp:

[2.1] Xét các đương sự không kháng cáo về khoản nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng của Công ty NTP đối với Ngân hàng A nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại phần nội dung này.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng A:

[2.2.1] Về hình thức của hợp đồng: “Hợp đồng thế chấp” số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh D (bên thế chấp tài sản) và Ngân hàng A (bên nhận thế chấp tài sản) được Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cùng ngày và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh quận Thủ Đức chứng nhận thế chấp vào ngày 25/10/2019 là phù hợp quy định tại các Điều 317, 318, 320, 321 và 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản trên được công nhận có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

[2.2.2] Về nội dung của hợp đồng thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh D thế chấp tài sản để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của Công ty NTP. Tài sản thế chấp là căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất diện tích 346,2 m² tọa lạc tại thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 987045, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01164 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 15/6/2011 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật tặng cho ông Kiều Minh L, cập nhật chuyển nhượng sang tên bà Trần Thị Thanh T vào ngày 12/5/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh D vào ngày 26/4/2019 theo hồ sơ gốc số 0152.CN.006. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngân hàng TMCP A đã tiến hành đăng ký tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh quận Thủ Đức chứng nhận thế chấp ngày 25/10/2019. Khoản 1 Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực đối kháng với người thứ ba như sau: *“Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm nắm giữ hoặc chiếm giữ tài sản bảo đảm”*. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D và Ngân hàng A có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực, ràng buộc các bên thực hiện nghĩa vụ là có cơ sở nên kháng cáo của bà T, bà P và ông L về hợp đồng thế chấp tài sản này không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Về yêu nhập bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm mà Ngân hàng ACB là nguyên đơn vào vụ án dân sự mà bà T là nguyên đơn để giải quyết:

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa, bà T, bà Mai (đại diện theo ủy quyền của bà P và ông L) yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do bà T đã khởi kiện bà P tranh chấp hủy “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 8212 ngày 28/3/2019 do bà T ký với bà P, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 11116 ngày 23/4/2019 do bà P ký với bà D, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh D với Ngân hàng A. Các nội dung khởi kiện của bà T đều liên quan đến tài sản là nhà đất mà bà D đang thế chấp tại Ngân hàng A.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Trong vụ án kinh doanh thương mại do nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện, ngoài việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức buộc bị đơn Công ty NTP trả tiền nợ, Ngân hàng A còn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Để xem xét, giải quyết yêu cầu của Ngân hàng A, cần phải xem xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng A và kết quả giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án do bà T khởi kiện bà P. Trong trường hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3

giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng A có hiệu lực thì bà T vẫn có quyền khởi kiện đối với và P hoặc bà D để tranh chấp bằng giá trị nhà và đất. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A không làm ảnh hưởng quyền, L ích hợp pháp của bà T và không có cơ sở để tạm đình giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật. Đồng thời, cấp sơ thẩm căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu nhập vụ án của bà T là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bà T, bà P và ông L về việc hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3] Từ các phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T, bà P và ông L.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do bị đơn chịu.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L mỗi người phải chịu là 2.000.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào các Điều 6, 7, 9 và Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban tH 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 toàn bộ kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1511/2025/KDTM-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 Thành phố Hồ Chí Minh).

1.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A:

Buộc Công ty TNHH NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 05/6/2025 là 8.890.901.486 (tám tỷ, tám trăm chín mươi triệu, chín trăm lẻ một nghìn, bốn trăm tám mươi sáu) đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 6.292.999.940 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 274.449.578 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 2.227.825.428 đồng, tiền phạt chậm trả là 95.626.540 đồng.

Thực hiện giao nhận tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Ngân hàng TMCP A hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành, nếu Công ty TNHH NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo cam kết của Công ty TNHH NTP với Ngân hàng TMCP A, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BAH.BDDN.77.241019 ngày 25/10/2019 ký kết tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị Thanh D và Ngân hàng TMCP A. Tài sản thế chấp là Căn nhà số 1173/13 Tỉnh lộ 43, Khu phố 2, pH Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng diện tích đất 346,2 m² thửa đất số 627 (thửa cũ 529) tờ bản đồ số 19, tài liệu đo năm 2003 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 987045, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01164 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 15/6/2011 cho bà Nguyễn Thị H, cấp nhật tặng cho ông Kiều Minh L ngày 17/3/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh T vào ngày 12/5/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh D vào ngày 26/4/2019 theo hồ sơ gốc số 0152.CN.006.

1.3 Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Công ty TNHH NTP phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP A. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp sau khi trả nợ còn thừa thì thuộc về bà Nguyễn Thị Thanh D.

Nếu tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất bị quy hoạch giải tỏa thì Ngân hàng TMCP A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhận tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại không đủ trả nợ thì Công ty TNHH NTP và bà Nguyễn Thị Thanh D phải liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ còn lại. Nếu số tiền bồi tH, hỗ trợ thiệt hại sau khi trả nợ còn thừa thì thuộc về bà Nguyễn Thị Thanh D.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/6/2025, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong trường hợp trong 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.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH NTP phải hoàn trả số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng cho Ngân hàng TMCP A, giao nhận tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Ngân hàng TMCP A hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH NTP phải chịu là 116.890.901 (một trăm mười sáu triệu, tám trăm chín mươi nghìn, chín trăm lẻ một) đồng,

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí 57.268.590 (năm mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm chín mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001785 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L mỗi người phải chịu là 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tương ứng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003060, số 0003061 và số 0003058 cùng ngày 11/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Thanh T, bà Phan Thị P và ông Kiều Minh L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

6. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- TAND Khu vực 2, TP.HCM;
- THADS TP.HCM
- Phòng THADS Khu vực 2, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Thị Quỳnh Anh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Thị Quỳnh Anh

