

**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: 198/2026/KDTM-PT

Ngày: 20-5-2026

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 Trần Văn Vui

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Dũng

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Trung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 20-5-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 384/2025/TLPT-KDTM ngày 17-12-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2025/KDTM-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 383/2026/QĐ-PT ngày 19-01-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2234/2026/QĐ-PT ngày 12-02-2026, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 3631/2026/TB-TA ngày 17-3-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5113/2026/QĐ-PT ngày 09-4-2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm số 5511/2026/TB-TA ngày 20-4-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (B)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Hoài V – Tổng giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ: Tòa nhà H, N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đình A – Giám đốc TT QL&THN (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Đình A tham gia tố tụng:

- Ông Trần Bảo Q, sinh năm 1997 – Chuyên viên (có mặt);

- Ông Trần Thái B4, sinh năm 1987 – Chuyên viên (*vắng mặt*);
 - Ông Lê Thương T, sinh năm 1989 – Chuyên viên (*vắng mặt*);
- Cùng địa chỉ liên lạc: E L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc B1, sinh năm 1990 (*vắng mặt*);

Bà Huỳnh Kim T2, sinh năm 1990 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Dạ T1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích V1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.3. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.4. Bà Nguyễn Huỳnh N1, sinh năm 1998; Địa chỉ: Tổ D, khu phố M, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

3.5. Bà Nguyễn Thị Dạ T1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Huỳnh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B và những người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần B (sau đây gọi tắt là B) với ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 ký kết với nhau các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0112100046700 ngày 08-12-2021, chi tiết khoản vay: Số tiền cho vay là 1.950.000.000 đồng; Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông nghiệp (chăn nuôi bò); Ngày giải ngân là 22-11-2022; Ngày đến hạn là 22-11-2023; Lãi suất cho vay được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông B1, bà T2 theo Giấy nhận nợ số 01121.000467.00.002 ngày 22-11-2022 với tổng số tiền là 1.950.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021, chi tiết khoản vay: Số tiền cho vay là 1.800.000.000 đồng; Mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh buôn bán chuyên nông nghiệp (lúa, gạo, điều); Ngày giải ngân là 23-11-2022;

Ngày đến hạn là 23-11-2023; Lãi suất cho vay được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông B1, bà T2 theo Giấy nhận nợ số 01121.000493.00.002 ngày 23-11-2022 với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 đã thế chấp các tài sản sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCN QSDĐ) số CA 769601, số vào sổ cấp giấy CH 11178 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06-8-2015, cập nhập biến động chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 ngày 03-12-2021. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0112100046800 ngày 08-12-2021, số công chứng 8407, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, số vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-12-2021 và Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 15-12-2021. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01121.000494.00 ngày 15-12-2021, số công chứng 8787, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận.

Các tài sản bảo đảm nói trên đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B1 và bà T2 không trả nợ đầy đủ và đúng hạn cho B, B đã nhiều lần liên hệ và đốc thúc khách hàng thanh toán nhưng đến nay ông B1, bà T2 vẫn không thanh toán nợ vay cho B. Vì vậy, ông B1, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký với B. Tính đến hiện nay ông B1, bà T2 mới thanh toán cho B được số tiền lãi là 350.342.074 đồng.

Tính đến ngày 19-9-2025 (ngày xét xử sơ thẩm), ông B1 và bà T2 còn nợ B tổng số tiền là 5.392.022.267 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.750.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 185.907.925 đồng; Lãi quá hạn là 1.419.623.014 đồng; Lãi chậm trả lãi là 36.491.328 đồng. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng ngày 08-12-2021: Nợ gốc là 1.950.000.000 đồng;

Lãi trong hạn là 96.292.583 đồng; Lãi quá hạn là 738.734.795 đồng; Lãi chậm trả lãi là 18.909.236 đồng; Tổng cộng là 2.803.936.614 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng ngày 15-12-2021: Nợ gốc là 1.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 89.615.342 đồng; Lãi quá hạn là 680.888.219 đồng; Lãi chậm trả lãi là 17.582.092 đồng; Tổng cộng là 2.588.085.653 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B khởi kiện với các yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải trả ngay cho B tổng số tiền tính đến ngày 19-9-2025 là 5.392.022.267 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.750.000.000 đồng, L trong hạn 185.907.925 đồng; Lãi quá hạn 1.419.623.014 đồng, L chậm trả lãi 36.491.328 đồng.

2. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ, kể từ ngày 20-9-2025 đến ngày trả xong số tiền nợ nêu trên.

3. Trường hợp ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại B thì ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho B.

Về chi phí tố tụng và án phí: ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 thông qua người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Dạ T1 trình bày:

Bị đơn thừa nhận, thống nhất với toàn bộ phần trình bày của B về việc giao kết 02 Hợp đồng tín dụng, 02 Hợp đồng thế chấp QSDĐ và dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện do bà Nguyễn Thị Dạ T1 quản lý sử dụng.

Thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P,

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C, tuy nhiên, vào năm 2021, ông C muốn vay tiền nhưng không có khả năng vay vì thuộc đối tượng nợ xấu nên ông C có nhờ ông B1 và bà T2 đứng ra vay tiền của B và được ông B1, bà T2 đồng ý. Do đó, ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông B1, bà T2 và sau khi vay được tiền của B thì ông B1, bà T2 cũng đã giao cho ông C đủ số tiền 1.800.000.000 đồng.

Từ ngày 27-11-2023, ông C không thanh toán được bất kỳ khoản tiền nào, bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi, cho B và cũng không giao số tiền nào cho ông B1, bà T2. Ông B1, bà T2 phải đứng ra trả tiền lãi giúp cho ông C. Do đó, trường hợp ông C muốn nhận lại tài sản thế chấp là thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35 thì phía bị đơn đề nghị ông C trả đủ số tiền gốc, tiền lãi, tiền phạt cho Ngân hàng, đồng thời thanh toán tiền đáo hạn Ngân hàng với số tiền mỗi lần đáo hạn là 57.000.000 đồng x 03 lần = 171.000.000 đồng và số tiền 50.000.000 đồng mà ông C vay riêng của bà T1.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Kim T2 thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Dạ T1, bà T2 xác định, bà và ông Trần Quốc B1 không rõ nội dung sự việc, sự việc phát sinh do bà T1 cần tiền làm ăn nhưng vướng nợ xấu nên có nhờ bà T2 và ông B1 vay Ngân hàng giúp cho bà T1 và toàn bộ các giao dịch đều do bà T1 thực hiện.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của B thì bị đơn đồng ý, bao gồm cả yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản bảo đảm, tuy nhiên, phía bị đơn đề nghị Ngân hàng xét miễn, giảm đối với số tiền lãi quá hạn 1.419.623.014 đồng do hiện nay phía bị đơn đang gặp khó khăn và không có khả năng thanh toán số tiền trên.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 2021, do ông Nguyễn Văn C bị nợ xấu nên nhờ bà Nguyễn Thị Dạ T1 đứng ra để vay Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng, đồng thời, ông C đã ký văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Dạ T1 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, số vào sổ CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay. Tuy nhiên, ông C không biết bà T1 vay hộ ở Ngân hàng nào. Khoảng tháng 5-2021, bà T1 đã giao cho ông C số tiền 700.000.000 đồng bằng tiền mặt tại trước cửa nhà của bà T1. Ông C chưa nhận được số tiền 1.800.000.000 đồng từ Ngân hàng.

Sau đó, hằng tháng, ông C đều thanh toán tiền lãi cho bà T1 với số tiền 9.600.000 đồng, vừa bằng tiền mặt, vừa thông qua chuyển khoản. Đến cuối năm 2023, do ông C không còn khả năng thanh toán nên mới báo sẽ bán tài sản để rút sổ thì phía bà T1 có nói sẽ đóng lãi giúp ông thêm một thời gian. Đến tháng 12-2023, ông C liên hệ đến B để làm thủ tục giải chấp thì mới phát hiện bà T1 đã vay số tiền

1.800.000.000 đồng của Ngân hàng và người vay tiền là ông B1, bà T2 (con bà T1). Ông C có yêu cầu bà T1 giải quyết việc vay số tiền cao hơn so với thoả thuận và phương án chuộc sổ nhưng bà T1 đều im lặng và không giải quyết.

Ông C thừa nhận các nội dung sau: Số tiền 1.800.000.000 đồng mà bà T1 cho rằng đã giao cho ông C là bao gồm cả số tiền ông C vay riêng của bà T1; Chữ ký trên Giấy cam kết ngày 27-11-2023 xác nhận mượn tiền từng lần đúng là chữ ký của ông C; Sao kê chuyển khoản giữa ông C và bà T1 do bà T1 cung cấp đúng sự thật.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C có ý kiến như sau:

- Ông không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, sổ vào sổ CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021.

- Ông đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Dạ T1 và buộc bà T1, ông B1 và bà T2 trả lại quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35 nêu trên. Tuy nhiên quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông C không nộp đơn yêu cầu độc lập đối với nội dung này.

- Ông đồng ý trả cho B số tiền gốc 1.800.000.000 đồng, đề nghị Ngân hàng giảm cho ông C ½ số tiền lãi và cam kết thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ là hai tháng. Đồng thời, ông đề nghị bà T2, ông B1, bà T1 trả lại quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35 nêu trên cho ông C sau khi ông thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Huỳnh N1 đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 142 ngày 06-12-2021 tại UBND phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, sổ vào sổ CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021. Vào năm 2021, do cần vay tiền nên ông Nguyễn Văn C đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Dạ T1 và bà T1 đã tự ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2. Tuy nhiên, thực tế, trên thửa đất có căn nhà cấp 4, hiện do gia đình bà N1 đang sinh sống, quản lý từ trước cho đến nay. Bà N1 đã chung sống như vợ chồng với ông C từ năm 2020 và có đóng góp tạo dựng, sửa sang, giữ gìn tài sản này. Đây cũng là tài sản, nơi sinh sống duy nhất của vợ chồng ông bà nên mọi việc định đoạt liên quan đến nhà đất cần phải có ý kiến của của bà

N1. Đồng thời, B không xem xét hiện trạng tài sản trên đất có gia đình bà N1 sinh sống mà cấp tín dụng cho ông B1, bà T2 là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục cho vay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 xác nhận bà không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, số vào sổ CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 và các tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, bà không có yêu cầu đòi với số tiền 70.000.000 đồng mà bà cho rằng bà bỏ ra để sửa chữa căn nhà trên thửa đất này.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V1 trình bày:

Bà V1 hiện đang sinh sống trên thửa đất số 786, tờ bản đồ 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Văn C. Bà V1 xác nhận bà không có quyền lợi gì đối với thửa đất này nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N, trình bày:

Bà N xác định bà không có quyền lợi hay liên quan gì đến thửa đất số 3020, tờ bản đồ 13, địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà là chủ sử dụng của thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 3020 nêu trên của ông B1, bà T2. Quá trình sử dụng, bà N có xây dựng một nhà tạm trên phần đất của ông B1, bà T2 để làm nhà kho và được ông B1, bà T2 đồng ý. Trường hợp sau này ông B1, bà T2 cần sử dụng đất thì bà N tự nguyện tháo dỡ nhà tạm và hoàn trả lại hiện trạng đất, bà N không yêu cầu bồi hoàn giá trị căn nhà tạm trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng trong vụ án này, bà N xác định không có tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Huỳnh N1 là ông Phạm Quốc H1 trình bày:

Hợp đồng ủy quyền số 5946, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-10-2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Dạ T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5949, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Dạ T1 với ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Thị Kim T2 theo sự thừa nhận của các bên là Hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu việc vay tiền chứ thực chất không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng. Vì vậy, các Hợp đồng này không có giá trị pháp lý, trừ trường hợp có người thứ ba ngay tình.

Tuy nhiên, xét trong vụ án này, B không phải là người thứ ba ngay tình, bởi vì: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01121.000494.00 ngày 15-12-2021 chưa được thực hiện đúng theo quy định pháp luật; Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là

Quyền sử dụng thửa đất số 786, tờ bản đồ 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng không thông báo và được sự chấp thuận của bà Nguyễn Huỳnh N1 là người đang trực tiếp sinh sống trên đất. Căn cứ Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao, việc Ngân hàng nhận thế chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh người ở trên đất biết về sự việc thế chấp thì không được xem là người thứ ba ngay tình.

Vì vậy, có căn cứ cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01121.000494.00 ngày 15-12-2021 là vô hiệu, không có giá trị pháp lý. Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu tuyên phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 786, tờ bản đồ 35 nêu trên để thu hồi nợ và ông Nguyễn Văn C sẽ có trách nhiệm trả nợ cho ông B1 và bà T2.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2025/KDTM-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

1.1. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải trả thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tổng số tiền tạm tính đến ngày 19-9-2025 là 5.392.022.267 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.750.000.000 đồng; Lãi trong hạn 185.907.925 đồng; Lãi quá hạn 1.419.623.014 đồng; Lãi chậm trả lãi 36.491.328 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0112100046700 ngày 08-12-2021: Nợ gốc 1.950.000.000 đồng; Lãi trong hạn 96.292.583 đồng; Lãi quá hạn 738.734.795 đồng; Lãi chậm trả lãi 18.909.236 đồng; Tổng cộng 2.803.936.614 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021: Nợ gốc 1.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn 89.615.342 đồng; Lãi quá hạn 680.888.219 đồng; Lãi chậm trả lãi 17.582.092 đồng; Tổng cộng 2.588.085.653 đồng.

1.2. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0112100046700 ngày 08-12-2021 và Hợp đồng tín dụng số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021 và các giấy nhận nợ đã ký, kể từ ngày 20-9-2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.3. Trường hợp ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong

tương lai) tại thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 769601, số vào sổ cấp giấy CH 11178 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-8-2015 cho bà Phạm Thị H2, cấp nhập chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 ngày 03-12-2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171138, số vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại B thì ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho B.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền khởi kiện bằng vụ án khác đối với các nội dung khác có liên quan nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án, tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 09-10-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Huỳnh N1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C có yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền và hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C với bà T1, ông B1, bà T2. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, ông C không có đơn yêu cầu, không được Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập đối với nội dung trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của ông C là phù hợp. Ngoài ra, có căn cứ để xác định các Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C với bà T1, ông B1, bà T2 là sự thỏa thuận của các bên nhằm giúp che giấu đối tượng vay tiền, theo đó ông C đã vay được tiền từ B. Tại thời điểm cho vay, B không biết được các thỏa thuận giữa ông C, bà T1, ông B1, bà T2, nên B là bên ngây tình trong việc thực hiện hợp đồng thế chấp.

Theo lời khai của ông C, khi Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thì ông C đã phối hợp dẫn cán bộ ngân hàng đi xem xét hiện trạng căn nhà. Nhà đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35 tại phường M, thành phố P (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản riêng của ông C có trước khi xác lập quan hệ hôn nhân với bà N1 và bà N1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc đóng góp 70.000.000 đồng trong việc sửa chữa nhà.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông C đối với Bản án sơ thẩm là không cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1 là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2025/KDTM-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Huỳnh N1 đảm bảo nội dung và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thuộc trường hợp có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc vắng mặt mà không có lý do, do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử

vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1:

Bà Nguyễn Huỳnh N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Huỳnh N1.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C:

[3.1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để xác định ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 đã vay Ngân hàng Thương mại cổ phần B các khoản tín dụng, cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0112100046700 ngày 08-12-2021 và Giấy nhận nợ số 01121.000467.00.002 ngày 22-11-2022 thì: Số tiền vay là 1.950.000.000 đồng; Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 22-11-2022 đến ngày 22-11-2023; Lãi suất cho vay là 14,3% đối với 03 tháng đầu, kể từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cho vay cơ sở + biên độ 3,8%/năm; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi do chậm trả tiền lãi là 10%/năm.

- Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021 và Giấy nhận nợ số 01121.000493.00.002 ngày 23-11-2022 thì: Số tiền vay là 1.950.000.000 đồng; Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 22-11-2022 đến ngày 22-11-2023; Lãi suất cho vay là 14,3% đối với 03 tháng đầu, kể từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cho vay cơ sở + biên độ 3,8%/năm; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi do chậm trả tiền lãi là 10%/năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 đã thế chấp các tài sản sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số CA 769601 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-8-2015, cập nhập biến động chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 ngày 03-12-2021, theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0112100046800 ngày 08-12-2021, số công chứng 8407, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số DD 171138, số vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 và Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 15-12-2021. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01121.000494.00 ngày 15-12-2021, số công chứng 8787, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận.

Các tài sản bảo đảm nói trên đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngân hàng giải ngân vào số tài khoản 0117041038449 tại B Chi nhánh V2 tên tài khoản Trần Đỗ H3 với số tiền 1.950.000.000 đồng vào ngày 22-11-2022 và 1.800.000.000 đồng vào ngày 23-11-2022. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông B1, bà T2 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là 350.488.031 đồng. Ông B1, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi từ ngày 17-7-2023 và nghĩa vụ trả nợ gốc từ ngày 22-11-2023 đối với khoản vay 1.950.000.000 đồng, từ ngày 23-11-2023 đối với khoản vay 1.800.000.000 đồng. Tính đến ngày 19-9-2025 (ngày xét xử sơ thẩm), tổng dư nợ mà ông B1, bà T2 còn phải trả đối với hai khoản nợ tín dụng nói trên là 5.392.022.267 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.750.000.000 đồng, lãi trong hạn là 185.907.925 đồng, lãi quá hạn là 1.419.623.014 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 36.491.328 đồng.

[3.3] Xét tính pháp lý của các Hợp đồng được các bên giao kết thì thấy:

Việc ông B1, bà T2 với B giao kết các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các văn bản được lập đúng theo quy định của pháp luật, không thuộc các trường hợp dẫn đến hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 và được các đương sự thừa nhận nên phát sinh hiệu lực, được pháp luật bảo vệ, các bên có trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung đã giao kết.

[3.4] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông B1 và bà T2 thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cho đến khi thanh toán xong nợ:

Trong thời hạn cấp tín dụng và cho đến ngày xét xử phúc thẩm, ông B1 và bà T2 chưa thanh toán bất kỳ khoản nào trong toàn bộ số nợ gốc nói trên cho B. Hành vi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc là 1.950.000.000 đồng khi đến hạn vào ngày 22-11-2023 và nợ gốc là 1.800.000.000 đồng khi đến hạn vào ngày 23-11-2023 của ông B1, bà T2 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ được nêu tại các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký giữa các bên cũng như quy định của pháp luật tại Điều

401, 463, 466 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, tại Điều 1.4 của các Hợp đồng tín dụng giữa các bên đều ghi nhận rằng lãi suất cho vay và việc điều chỉnh lãi suất cho vay được thực hiện theo thỏa thuận trên từng Giấy nhận nợ. Tại Điều 6 của các Giấy nhận nợ, các bên có thỏa thuận cụ thể mức lãi suất cố định trong vòng 03 tháng đầu là 14,3%/năm và kể từ tháng thứ tư trở đi thì lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất bằng lãi suất cho vay cơ sở + biên độ 3,8%/năm. Lãi suất trong các thỏa thuận nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật tại điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng Nhà nước (sau đây gọi tắt là Thông tư số 39), điểm a khoản 2 Điều 8, Điều 10 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 01), Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, việc B yêu cầu ông B1, bà T2 trả lãi trong hạn với số tiền là 96.292.583 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 08-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 22-11-2022 và số tiền là 89.615.342 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 15-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 23-11-2022 là có căn cứ.

Đồng thời, theo thỏa thuận tại Điều 9 của các Giấy nhận nợ thì ngày trả lãi vay là ngày 15 hàng tháng và Điều 7.2 của các Hợp đồng tín dụng thì mức lãi suất do chậm trả lãi tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là 10%/năm. Từ ngày 15-8-2023, ông B1, bà T2 không tiếp tục trả lãi cho B là vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi theo thỏa thuận của các bên cũng như quy định của pháp luật tại điểm a khoản 5 Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự, điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều 8 Nghị định số 01. Do đó, B yêu cầu ông B1, bà T2 trả lãi do chậm thanh toán lãi, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-9-2025), đối với Hợp đồng tín dụng ngày 08-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 22-11-2022 là 18.909.236 đồng và đối với Hợp đồng tín dụng ngày 15-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 23-11-2022 là 17.582.092 đồng là phù hợp.

Bên cạnh đó, theo thỏa thuận tại Điều 8 của các Giấy nhận nợ thì thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ vay lần đầu và Điều 7.2 của các Hợp đồng tín dụng thì mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Hành vi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ khi đến hạn vào ngày 22-11-2023 đối với khoản vay tín dụng là 1.950.000.000 đồng và ngày 23-11-2023 đối với khoản vay tín dụng là 1.800.000.000 đồng của ông B1, bà T2 là vi phạm các thỏa thuận đã ký với B cũng như quy định pháp luật. Do đó, B yêu cầu ông B1, bà T2 trả số tiền lãi do nợ quá hạn, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-9-2025), đối với Hợp đồng tín dụng ngày 08-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 22-11-2022 là 738.734.795 đồng và đối với Hợp đồng tín dụng ngày 15-12-2021, Giấy nhận nợ ngày 23-11-2022 là 680.888.219 đồng là đúng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự, điểm c khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số

01.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông B1 và bà T2 thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, với tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.392.022.267 đồng, trong đó: nợ gốc 3.750.000.000 đồng; lãi trong hạn 185.907.925 đồng; lãi quá hạn 1.419.623.014 đồng; lãi chậm trả lãi 36.491.328 đồng là có cơ sở.

Đồng thời, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đối với nội dung Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến ngày trả xong số tiền nợ nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[3.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ:

Việc các bên giao kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 08-12-2021 và ngày 15-12-2021 là hoàn toàn hợp pháp như đã phân tích tại mục [3.3], đồng thời, các Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng chứng thực, được đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được các đương sự thừa nhận nên phát sinh hiệu lực, được pháp luật bảo vệ, các bên có trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung đã giao kết.

[3.5.1] Đối với việc yêu cầu phát mãi tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa số 3020, tờ bản đồ 13 tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCN QSDĐ số CA 769601 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-8-2015, cập nhập biến động chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 ngày 03-12-2021 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 3020):

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì tại thời điểm thế chấp, thửa đất số 3020 là đất trống, tuy nhiên hiện trạng thực tế hiện nay thì tồn tại 01 căn nhà tạm, hàng rào lưới sắt, một số cây trồng (xoài, ổi) do bà Hồ Thị N quản lý, sử dụng. Bà N và phía bị đơn là người thế chấp xác nhận, bà N không có quyền lợi gì đối với thửa đất số 3020, việc bà N sử dụng một phần thửa đất là do bà N xin ông B1, bà T2 cho dựng tạm nhà kho và cam kết sẽ tự nguyện tháo dỡ, không yêu cầu bồi hoàn giá trị. Bà N xác nhận không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với vụ án này. Bị đơn xác nhận đồng ý với yêu cầu khởi kiện của B về việc xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình

thành trong tương lai) tại thửa đất số 3020 trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ như đã nêu tại mục [3.4]. Căn cứ quy định tại Điều 324, 325 Bộ luật dân sự, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và dành cho bà N quyền khởi kiện trong trường hợp có tranh chấp là có cơ sở.

[3.5.2] Đối với việc yêu cầu phát mãi tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171138, sổ vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 786):

[3.5.2.1] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171138, sổ vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 không ghi nhận thông tin về nhà ở và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 786. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực tại thời điểm phát sinh sự việc) thì đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu, không phải thủ tục bắt buộc để quản lý Nhà nước. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 7, điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ và khoản 1 Điều 11 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25-11-2019 của Bộ Tư pháp (có hiệu lực tại thời điểm phát sinh sự việc) thì thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký thế chấp phải phù hợp với thông tin lưu trữ tại cơ quan đăng ký. Do đó, việc nguyên đơn chưa thực hiện đăng ký thế chấp đối với căn nhà trên thửa đất 786 không phải lỗi của nguyên đơn.

[3.5.2.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-5-2025 của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp nêu trên là “... Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà 01 tầng loại 3, móng đã mái tôn, trần thạch cao, tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch ceramic, cửa nhôm kính, cửa sắt cuốn...”. Hiện trạng thẩm định như nêu trên là phù hợp với hình ảnh tài sản kèm theo Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản ngày 03-12-2021 của B, phù hợp với mô tả tại Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 15-12-2021 của ông B1, bà T2, cũng như sự thừa nhận của các đương sự về việc tại thời điểm thế chấp thì trên thửa đất số 786 đã tồn tại căn nhà nêu trên. Do đó, có căn cứ để xác định, nguyên đơn có thực tế đi thẩm định tài sản thế chấp trước khi nhận bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

[3.5.2.3] Cũng liên quan đến căn nhà hiện hữu trên thửa đất số 786: Phía nguyên đơn cho rằng tại buổi thẩm định của Ngân hàng vào ngày 03-12-2021 thì có sự tham gia của ông C, đại diện Ngân hàng tham gia thẩm định lúc đó có hỏi những

người có mặt về việc có người khác sinh sống tại căn nhà thì đều nhận được câu trả lời thông nhất là căn nhà thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp; Phía bị đơn cho rằng cả ông C và bà N1 đều biết về việc Ngân hàng đến thẩm định căn nhà nhằm thế chấp để vay tiền, tại buổi thẩm định của Ngân hàng thì bà N1 mới sinh em bé nên nằm ở trong phòng, bà T1 có vào thông báo cho bà N1 biết và được sự đồng ý của bà N1 nhưng do phải chăm em bé nên bà N1 không ra ngoài làm việc với Ngân hàng, đồng thời, bà T1 cũng thừa nhận phía bà T1 và phía ông C thống nhất lời khai với Ngân hàng về việc căn nhà thuộc sở hữu của người thế chấp nhằm đảm bảo được phê duyệt hồ sơ vay tín dụng; Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C và bà N1 đều cho rằng tại buổi thẩm định của Ngân hàng nêu trên thì bà N1 không có ở nhà; Ngoài ra, ông C cũng thừa nhận về việc không cung cấp cho phía Ngân hàng thông tin về chủ sở hữu thực sự của căn nhà do lo sợ ông bị nợ xấu sẽ không được Ngân hàng phê duyệt hồ sơ vay tín dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nếu lời khai của phía bị đơn là chính xác thì bà N1 biết Ngân hàng đến thẩm định căn nhà để nhận thế chấp tài sản nhưng không có ý kiến phản đối, không cung cấp thông tin; còn nếu lời khai của phía người có quyền lợi liên quan ông C, bà N1 là chính xác thì do bà N1 không có ở nhà tại thời điểm Ngân hàng thẩm định nên Ngân hàng không có căn cứ xác định mối quan hệ giữa bà N1 với tài sản thế chấp. Đồng thời, phía bị đơn là bên thế chấp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà N1, tại thời điểm thực hiện hồ sơ vay tín dụng, đều che giấu thông tin về chủ sở hữu căn nhà, là vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 5, 7 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.5.2.4] Bà N1 cho rằng bà có đóng góp 70.000.000 đồng trong việc sửa chữa căn nhà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 cũng xác nhận do không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với số tiền sửa chữa nhà 70.000.000 đồng nói trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà N1 trong vụ án khác, nếu có tranh chấp, là đúng theo quy định của pháp luật.

[3.5.2.5] Ngoài ra, bà N1 cho rằng trước đây thửa đất số 786 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng cá nhân ông Nguyễn Văn C, tuy nhiên, bà N1 đã sinh sống như vợ chồng với ông C từ năm 2020 và đây là tài sản, nơi sinh sống duy nhất của hai vợ chồng nên việc định đoạt cần có sự đồng ý của bà N1. Tuy nhiên, bà N1 không chứng minh được về mối quan hệ vợ chồng giữa bà N1 với ông C phát sinh từ năm 2020 như bà đã trình bày, còn căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn thì bà N1 và ông C phát sinh quan hệ hôn nhân hợp pháp từ ngày 06-12-2021 là sau khi thời điểm ông C chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 786 cho ông B1, bà T2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-10-2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 25-10-2021 và GCN QSDĐ số DD 171138 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông B1, bà T2 ngày 03-12-2021.

[3.5.2.6] Liên quan đến việc phía bị đơn và phía ông C rằng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Dạ T1, được Văn phòng C2 chứng nhận theo số 5946, ngày 25-10-2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Dạ T1 với ông Trần Quốc B1, Huỳnh Kim T2, được Văn phòng C2 chứng nhận theo số 5949, ngày 25-10-2021 là giả cách, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C có đề nghị tuyên vô hiệu hai Hợp đồng nêu trên nhưng quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm thì ông C không thực hiện thủ tục nộp đơn yêu cầu độc lập để Tòa án xem xét, do đó, cấp sơ thẩm không có căn cứ để giải quyết yêu cầu này của ông C và dành quyền cho các đương sự có liên quan khởi kiện bằng vụ án khác là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông C cũng cho rằng ông không biết về việc bà T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông B1, bà T2 quyền sử dụng thửa đất số 786 nên bà T1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu giữa ông C và bà T1. Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền mà ông C thừa nhận có ký tên xác nhận đã nêu rõ về việc bà T1 “... *được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng... cho bên thứ ba...*” và trong phạm vi ủy quyền, bà T1 đã thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, bà T2 tại cùng Văn phòng công chứng, cùng ngày, số công chứng gần nhau so với Hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đồng thời, ông C cũng thừa nhận chữ ký của ông tại “Giấy cam kết” đề ngày 27-11-2023 với nội dung “... *Tôi đồng ý cho Trần Quốc B1 ủy quyền cho chị O tài sản đã thế chấp Ngân hàng B2...*”. Do đó, việc ông C cho rằng bà T1 vượt quá phạm vi ủy quyền khi chuyển nhượng tài sản lại cho ông B1, bà T2 mà không cho ông biết là không có cơ sở.

[3.5.2.7] Xét quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc BV B3 không phải người thứ ba ngay tình nên Hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 786 vô hiệu theo hướng dẫn tại mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại giải đáp nêu trên Tòa án tối cao xác định Hợp đồng chuyển nhượng trước đó vô hiệu và Ngân hàng không phải người thứ ba ngay tình nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tuy nhiên, đối với vụ án này, như đã nêu tại mục [3.5.2.3] và mục [3.5.2.6] thì Ngân hàng không có cơ sở để biết về việc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải chủ sử dụng đất và các đương sự không yêu cầu nên Tòa án chưa xem xét, không có căn cứ để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng trước đó là vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không áp dụng hướng dẫn nêu trên vào vụ án này.

[3.5.2.8] Hơn nữa, tuy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, B vẫn khẳng định chỉ biết ông B1, bà T2 là chủ sở hữu của căn nhà hiện hữu trên thửa đất số 786, nhưng B không biết về nguồn gốc cũng như sự hình thành căn nhà này nên ý kiến của B là không phù hợp. Trong khi đó, các đương sự khác biết về căn nhà

này gồm bà T1, ông C, bà N1, bà V1 (người hiện thực tế sinh sống tại căn nhà) đều cho biết rằng căn nhà đó là của ông C (bà N1 chỉ bỏ tiền sửa chữa nhà nhưng không chứng minh được, bà V1 chỉ ở nhờ nhà). Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để xác định ông B1, bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 786 và ông C là chủ sở hữu căn nhà hiện hữu trên thửa đất số 786.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã hỏi ý kiến, động viên, khuyến khích các đương sự thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp nhưng các đương sự không thống nhất được. Theo đó, bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà thì không chấp nhận việc phát mãi tài sản và thể hiện mong muốn chuộc tại tài sản thế chấp, do đó, căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì cần xác định Hợp đồng thế chấp ngày 15-12-2021 có hiệu lực pháp luật và dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[3.5.2.9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp là có cơ sở, tuy nhiên, đối với căn nhà trên thửa đất 786 thì cần dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Văn C nếu ông có nhu cầu nhận chuyển nhượng, cần sửa cách tuyên phần này của Bản án sơ thẩm.

[3.6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết số nợ còn thiếu trong trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ:

Tại khoản 2 Điều 4 các Hợp đồng thế chấp ngày 08-12-2021 và 15-12-2021 được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn, có thỏa thuận “*Điều khoản thế chấp tài sản*” đính kèm và là một phần không tách rời của các Hợp đồng thế chấp này. Tại điểm i khoản 5.2 Điều 5 Điều khoản thế chấp tài sản của B thì trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông B1, bà T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn thiếu.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ. B đã tạm ứng số tiền nêu trên nên ông B1, bà T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho B.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại cho số tiền tạm ứng án phí đã nộp, bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 113.392.022 đồng.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà N1 không được chấp nhận nên ông C, bà N1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng 2.000.000 đồng theo Biên lai số 0029197 ngày 22-10-2025 và Biên lai số 0029196 ngày 22-10-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông C và bà N1 đã nộp đủ.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 92, 147, 148, 157, 272, 273, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 401, 407, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng Nhà nước; Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25-11-2019 của Bộ Tư pháp; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17-10-2016; Án lệ số 11/2017/AL ngày 28-12-2021; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh N1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2025/KDTM-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”:

1.1. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải trả thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tổng số tiền tạm tính đến ngày 19-9-2025 là 5.392.022.267đ (*Năm tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, không trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng*), trong đó: Nợ gốc 3.750.000.000đ (*Ba tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng*); Lãi trong hạn 185.907.925đ (*Một trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng*); Lãi quá hạn 1.419.623.014đ (*Một tỷ, bốn trăm mười chín triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng*); Lãi chậm trả lãi 36.491.328đ (*Ba mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng*). Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0112100046700 ngày 08-12-2021: Nợ gốc 1.950.000.000đ (*Một tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng*); Lãi trong hạn 96.292.583đ (*Chín mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng*); Lãi quá hạn 738.734.795đ (*Bảy trăm ba mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi lăm đồng*); Lãi chậm trả lãi 18.909.236đ (*Mười tám triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng*); Tổng cộng 2.803.936.614đ (*Hai tỷ, tám trăm lẻ ba triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm mười bốn đồng*).

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021: Nợ gốc 1.800.000.000đ (*Một tỷ, tám trăm triệu đồng*); Lãi trong hạn 89.615.342đ (*Tám mươi chín triệu, sáu trăm mười lăm nghìn, ba trăm bốn mươi hai đồng*); Lãi quá hạn 680.888.219đ (*Sáu trăm tám mươi triệu, tám trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm mười chín đồng*); Lãi chậm trả lãi 17.582.092đ (*Mười bảy triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn, không trăm chín mươi hai đồng*); Tổng cộng 2.588.085.653đ (*Hai tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*).

1.2. Buộc ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0112100046700 ngày 08-12-2021 và Hợp đồng tín dụng số 01121.000493.00 ngày 15-12-2021 và các Giấy nhận nợ đã ký ngày 22-11-2021 và ngày 23-11-2021, kể từ ngày 20-9-2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.3. Trường hợp ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 3020, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 769601, số vào sổ cấp giấy CH 11178 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-8-2015 cho bà Phạm Thị H2, cập nhập chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 ngày 03-12-2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Khu phố B, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171138, số vào sổ cấp giấy CS 21970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03-12-2021 cho ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2.

Ông Nguyễn Văn C được quyền ưu tiên nếu ông có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết số nợ tại mục 1.1 thì ông Trần Quốc B1 và bà Huỳnh Kim T2 phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 phải chịu chi phí tố tụng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 có trách nhiệm hoàn trả cho Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc B1, bà Huỳnh Kim T2 phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 113.392.022đ (*Một trăm mười ba triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, không trăm hai mươi hai đồng*).

Ngân hàng Thương mại cổ phần B được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.395.000đ (*Năm mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0000590 ngày 10-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12).

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Huỳnh N1 phải chịu mỗi người 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai số 0029197 ngày 22-10-2025 và Biên lai số 0029196 ngày 22-10-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông C và bà N1 đã thi hành xong.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-5-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP . HCM;
- TAND khu vực 12, TP.HCM;
- THADS TP.HCM (Phòng KV12);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (01).

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

(Đã ký)

Trần Văn Vui