

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: 795/2025/DS-PT
Ngày 24 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 161/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025
của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án
nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2025/QĐPT-DS,
ngày 05 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
358/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (tên viết tắt: M). Trụ sở
chính: số A đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là phường T,
Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: Tòa nhà N, số I đường H, phường C, thành
phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1988;
địa chỉ: số B, đường T, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường
A, Thành phố Hồ Chí Minh) hoặc ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1999; địa chỉ:
thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), là người đại

diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024). Ông S có mặt, ông T vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thùy D, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: số B, đường M, tổ C, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1946.

2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1981.

3. Bà Bùi Thị Thùy D1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: số nhà H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 11/3/2024 (nộp tại Tòa án ngày 12/3/2024), nguyên đơn Ngân hàng Q do ông Mạc Đức T1 đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 01/6/2021, các bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D đã ký các đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng vay số: 104608.21.144.3507784.TD, ngày 01/6/2021 theo Văn bản nhận nợ số LD LT121138000461 ST01, số vốn vay là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 20 (hai mươi năm) từ tháng 6/2021 đến 6/2041, lãi suất 11,5%/năm; ngân hàng đã giải ngân tháng 6/2021, mục đích vay để kinh doanh bất động sản.

2. Hợp đồng vay số: 27474.21.144.350.874.TD ký ngày 15/06/2022 theo các Văn bản nhận nợ:

- Số LD 2313276636, số tiền vay: 1.510.000.000đ (Một tỷ năm trăm mười triệu đồng), thời hạn vay 11 tháng (12/5/2023 - 12/4/2024), lãi suất 9,9%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh;

- Số LD2313040374, số tiền vay: 1.490.000.000đ (Một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng), thời hạn vay 11 tháng (10/5/2023 - 10/4/2024), lãi suất 9,9%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

- Số LD2319940490, số tiền vay: 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng), thời hạn vay từ ngày 8/7/2023 - 10/6/2024, lãi suất 9,9%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

- Số LD2301457072, số tiền vay: 80.000.000đ (T2 mươi triệu đồng), thời hạn vay 11 tháng (14/01/2023 - 14/12/2023, lãi suất 9,9%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

3. Hợp đồng tín dụng số 2203301700392606 ngày 30/3/2022, vay số tiền 500.000.000đồng, mục đích tiêu dùng, không có tài sản đảm bảo.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả vốn, lãi vay, ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D ký các hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nợ vay sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 2713, tờ bản đồ số 12-2; tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 235734; số vào sổ cấp GCN: CS06809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/5/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 104624.21.144.3507784.BĐ ký ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số Công chứng số: 7179, quyền số 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 102: tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 841233; số vào sổ cấp GCN: CS08981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130255.21.144.3507784.BĐ ký ngày 10/7/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số Công chứng số: 8098, quyền số 07/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Từ tháng 10/2023, ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, các khế ước nhận nợ cho nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Dư nợ tạm tính của ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D đến ngày 08/3/2024 tại M là: 9.507.915.465đ (Chín tỷ năm trăm lẻ bảy triệu chín trăm mười lăm nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), gồm nợ gốc là 9.507.915.467đ và nợ lãi 575.901.385đ.

Do ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thùy D vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết trong các hợp đồng tín dụng, mặc dù M nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở ông Đ, bà D thanh toán nợ nhưng vẫn không có kết quả. M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D trả cho M số tiền tạm tính đến hết ngày 8/3/2024: 9.507.915.467đ (chín tỷ năm trăm lẻ bảy triệu chín trăm mười lăm nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó bao gồm: 9.507.915.467 đồng nợ gốc; 575.901.385 đồng nợ lãi.

2. Kể từ ngày 09/3/2024, ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho M.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho M, tài sản bảo đảm là:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 2713, tờ bản đồ: 12-2; tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 235734; số vào sổ cấp GCN: CS06809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/5/2019.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 62, tờ bản đồ: 102; tọa lạc tại khu phố T, phường A, Thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 841233; số vào sổ cấp GCN: CS08981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B g cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D đối với M. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho M.

- Tại bản khai ngày 13/6/2024 và trong quá trình tố tụng, các bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D thống nhất trình bày:

Từ năm 2019 đến năm 2020, ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D có vay của M để sản xuất kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ sản xuất tại địa chỉ số B đường M, phường T với tổng số tiền tính đến thời điểm hiện tại là hơn 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng). Do ảnh hưởng dịch bệnh Covid 19 nên việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn, không có hàng để sản xuất. Ông Đ và bà D phải vay mượn bên ngoài để trả công cho công nhân. Ông Đ và bà D có yêu cầu M giảm lãi và thêm thời gian để ông bà trả nợ gốc và lãi. Đến tháng 7/2023, gia đình ông Đ và bà D hoàn toàn bế tắc, không có hàng để sản xuất, không có thu nhập để trả cho công nhân và trả lãi ngân hàng nên ông Đ xin cơ cấu các khoản vay. Bên M có cho ông Đ và bà D cơ cấu khoản nợ lại 11 tháng. Đến nay thời hạn đã hết nhưng ông Đ và bà D chưa có khả năng trả nợ vì lý do chưa có đơn hàng để sản

xuất. Ông Đ và bà D tiếp tục xin giảm trả lãi và hoãn thời hạn trả nợ đến tháng 12/2024 để ông Đ và bà D có thêm thời gian xoay sở hoặc bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

- Tại bản khai ngày 12/7/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thùy D1 trình bày:

Ông Nguyễn Thành L là chồng của bà D1, bà D1 và ông L về sinh sống tại số H khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ năm 2011 đến nay. Từ năm 2011, phần đất và căn nhà hiện nay bà D1 đang sinh sống là do cha mẹ chồng bà D1 để lại cho chồng bà D1 là ông L. Năm 2019, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2021, anh ruột của ông L là ông Nguyễn Thành Đ làm ăn khó khăn nên có hỏi và ông L đồng ý cho ông Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời ký sang tên, chuyển nhượng đất cho ông Đ đứng tên sổ để ông Đ thế chấp sổ đất vay ngân hàng lấy vốn làm ăn. Sau đó ông Đ đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho M để đảm bảo khoản vay. Việc M khởi kiện ông Đ và bà D thì bà D1 không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản khai ngày 12/7/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà G là mẹ ruột của ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D là con dâu của bà G. Phần đất có diện tích 234.1m², tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của bà G và chồng bà G là ông T3 (đã mất năm 2010). Ngôi nhà trên đất được vợ chồng bà G xây dựng khoảng 20 năm trước. Sau khi chồng bà G mất, bà G và các con cùng đồng thuận để lại phần đất này và nhà này cho con trai út là Nguyễn Thành L đứng tên. Đến 9/2019, ông Nguyễn Thành L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, con bà G là ông Nguyễn Thành Đ làm ăn khó khăn nên đã nhờ ông L ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Thành Đ đứng tên nhưng cả ông Đ và ông L đều không cho bà G biết. Sau này khi Ngân hàng khởi kiện ông Đ, cán bộ Tòa án thành phố T đến khu đất thăm định tại chỗ và cho biết đất và tài sản với đất do ông Đ, bà D thế chấp vay vốn ngân hàng và không có khả năng chi trả vốn vay thì bà G mới biết. Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Đ, bà D và M thì bà G không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại biên bản lời khai ngày 12/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ông Nguyễn Thành Đ là anh ruột của ông Nguyễn Thành L. Còn bà D là vợ của ông Đ. Ông L có biết việc M khởi kiện ông Đ và bà D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Phần đất có diện tích 234.1 m², trên đất có ngôi nhà (xây dựng khoảng 2004 - 2005) nhà và đất có nguồn gốc là của cha ông L và ông Đ là ông Nguyễn Văn T3 và mẹ là bà Nguyễn Thị G để lại cho ông Nguyễn Thành L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà để lại cho ông L. Việc ông T3, bà G để lại nhà đất cho ông L có lập văn bản hợp đồng tặng cho do ông Nguyễn Văn T3 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn

Thành L và tất cả anh em trong gia đình có ký tên đồng ý. Ngày 26/9/2019, ông Nguyễn Thành L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS841233. Đến tháng 7/2021, ông Nguyễn Thành Đ là anh ruột ông L cần vốn làm ăn nên ông L đã ký văn bản chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ để ông Đ thế chấp đảm bảo việc thanh toán nợ vay tại M. Trên thửa đất này hiện nay có ngôi nhà do bà G, ông T3 xây dựng cách đây 20 năm và gia đình anh em của ông L gồm mẹ là bà Nguyễn Thị G, vợ chồng ông L, bà D1 đang ở trong ngôi nhà này. Khi Ngân hàng xuống thẩm định đối với phần đất này thì ông L có chứng kiến việc ông Đ dẫn cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định tài sản nhưng lúc đó do tin tưởng anh em trong gia đình gặp khó khăn và cần tiền làm ăn nên ông L đã chuyển qua cho ông Đ để đi vay Ngân hàng để sau này ông Đ ký chuyển nhượng trả lại cho ông L chứ không nghĩ đến việc ông Đ không trả tiền vay thì ngân hàng sẽ phát mãi tài sản thế chấp. Ông L không có ý kiến gì, không yêu cầu độc lập và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại Văn bản số 118/VPCC ngày 18/12/2024 gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đối với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Văn phòng C không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Quyết định số 01/2025/QĐ-SCBSBA, ngày 24 tháng 01 năm 2025 về việc sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Về số tiền nợ: Ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tổng cộng là 10.215.739.718đ (mười tỷ hai trăm mười lăm triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm mười tám đồng), trong đó:

+ Nợ gốc: 9.505.566.360đ (chín tỷ năm trăm lẻ năm triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

+ Nợ lãi: 710.173.358đ (bảy trăm mười triệu một trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm năm mươi tám đồng).

Từ ngày 18/12/2024 trở đi, bị đơn - ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số 27474.22.144.3507784.TD ngày 15/6/2022 và hợp đồng cho vay số 104608.21.144.3507784.TD ngày 01/6/2021 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất số 104624.21.144.3507784.BĐ ngày 01/6/2021 cho đến khi ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D trả xong khoản nợ.

1.2. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: phần đất 783,1m², tại thửa đất số: 2713, tờ bản đồ: 12-2; tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS06809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/5/2019 và tài sản trên đất có 01 nhà cấp 3 (01 trệt, 01 lầu, kết cấu: móng cột, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, nền gạch, mái tole có trần, cổng sắt, xung quanh được bao bọc tường rào cố định; 01 kiot dựng tạm, khung sắt, cửa kính khung nhôm có gắn biển hiệu “Misa Spa”; 01 nhà xưởng dựng tạm có kết cấu, tường gạch, mái che tole).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 130255.21.144.3507784.BĐ ngày 10/7/2021 vô hiệu một phần đối với việc Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là thửa đất có diện tích 234,1m²; thửa số: 62; tờ bản đồ: 102; tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS08981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021 cho ông Nguyễn Thành Đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/01/2025, nguyên đơn M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 104624.21.144.3507784.BĐ ký ngày 01/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thùy D và M được Văn phòng C, quyền 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trong vụ án không kháng cáo gồm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Thành L, bà Bùi Thị Thùy D1 vắng mặt lần thứ hai liên tiếp không có lý do; Văn phòng C có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn M trong hạn luật định, Tòa án tiến hành thụ lý xét xử phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: M khởi kiện các bị đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D, yêu cầu các bị đơn thanh toán tiền vay và lãi suất tính đến ngày 17/12/2024 là 10.215.739.718đ (mười tỷ hai trăm mười lăm triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm mười tám đồng), bao gồm tiền gốc 9.505.566.360đ (chín tỷ năm trăm lẻ năm triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi đồng) và 710.215.718đ (bảy trăm mười triệu hai trăm mười lăm nghìn bảy trăm mười tám đồng) theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết với M. Các bị đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D thống nhất số tiền nợ và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104624.21.144.3507784.BĐ ngày 01/6/2021 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Dương) đối với diện tích đất 783,1m², tại thửa đất số: 2713, tờ bản đồ: 12-2; tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS06809 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/5/2019, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật theo quy định.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 130255.21.144.3507784.BĐ ngày 10/7/2021 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 13/7/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Dương) thửa đất số: 62; tờ bản đồ: 102, diện tích 234,1m² tọa lạc khu phố T, phường A, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS08981 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021 cho ông Nguyễn Thành Đ để bảo đảm cho khoản vay số tiền 4.980.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 27474.22.144.3507784.TD ngày

15/6/2022. Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa số: 62; tờ bản đồ: 102; diện tích 234,1m² tọa lạc tại khu phố T, phường A, Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS08981 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021 cho ông Nguyễn Thành Đ, tài sản trên đất gồm có 01 ngôi nhà cấp 4, kết cấu móng cột, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái tole có đóng trần, nền gạch men, mái che lưới, cổng sắt, diện tích xây dựng 160m², xung quanh là hàng rào. Theo hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện trước khi tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo báo cáo kết quả thẩm định tài sản số 174006.01.0.21.D và báo cáo thẩm định tài sản số 22.329891.AMC.0 và báo cáo tái thẩm lần 2 đều ghi nhận sự có mặt của ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông Nguyễn Văn L1, bà Bùi Thị Thùy D1 và bà Nguyễn Thị G. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ và vợ là bà D xác định việc thế chấp tài sản này để vay Ngân hàng là sự tự nguyện của vợ chồng ông và những người có quyền lợi liên quan đến tài sản này, Ngân hàng có tiến hành thẩm định có sự chứng kiến của vợ chồng ông và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối chiếu với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, hợp đồng thế chấp nêu trên đúng quy định nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông Đ, bà D thế chấp để vay Ngân hàng đã không thẩm định, lập biên bản thẩm định, ngân hàng chưa làm hết trách nhiệm trong việc thẩm định tài sản khi ký kết hợp đồng thế chấp nên tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 104624.21.144.3507784.BĐ ký ngày 01/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thùy D và M - Chi nhánh B được Văn phòng C, quyền 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần là không đúng quy định nên cần sửa lại án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp trên.

Từ phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn, sửa lại mục 2 của quyết định bản án sơ thẩm là công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 104624.21.144.3507784.BĐ ký ngày 01/6/2021 giữa ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thùy D và M - Chi nhánh B được Văn phòng C, quyền 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực và ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gốc và lãi vay.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: M không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Buộc ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tổng cộng là 10.215.739.718 đồng (mười tỷ hai trăm mười lăm triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm mười tám đồng), trong đó:

+ Nợ gốc: 9.505.566.360 đồng (chín tỷ năm trăm lẻ năm triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

+ Nợ lãi: 710.173.358 đồng (bảy trăm mười triệu một trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm năm mươi tám đồng).

Từ ngày 18/12/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc, bị đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 104608.21.144.3507784.TD, ngày 01/6/2021; Hợp đồng cho vay số 27474.21.144.350.874.TD ký ngày 15/06/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2203301700392606 ngày 30/3/2022 đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định bao gồm:

- Thửa đất số: 2713, tờ bản đồ: 12-2, diện tích 783,1m², tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS06809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/5/2019 và tài sản trên đất có 01 nhà cấp 3 (01 trệt, 01 lầu, kết cấu: móng cột, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, nền gạch, mái tole có trần, cổng sắt, xung quanh được bao bọc tường rào cố định; 01 kiot dựng tạm, khung sắt, cửa kính khung nhôm có gắn biển hiệu “Misa Spa”; 01 nhà xưởng dựng tạm có kết cấu, tường gạch, mái che tole).

- Thửa số: 62; tờ bản đồ: 102; diện tích 234,1m², tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số cấp GCN: CS08981 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 26/9/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2021 cho ông Nguyễn Thành Đ, tài sản trên đất gồm có 01 ngôi nhà cấp 4, kết cấu móng cột, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái tole có đóng trần, nền gạch men, mái che lưới, cổng sắt, diện tích xây dựng 160m², xung quanh là hàng rào.

Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thùy D phải chịu số tiền 118.215.740 đồng (một trăm mười tám triệu hai trăm mười lăm nghìn bảy trăm bốn mươi đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 58.754.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002316 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009047 ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- THADS TP. HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- TAND khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự (14). (64).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

