

Bản án số: 263/2026/DS-PT
Ngày 05-02-2026
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: Bà Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;
Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 01 và 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1084/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7504/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 413/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần M; địa chỉ: tầng A Tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Khoa H, bà Huỳnh Thị Kim L, ông Vũ Công H1 – chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Cùng địa chỉ: Công ty Cổ phần M chi nhánh Thành phố H tầng 4, Tòa nhà C, D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2024, Văn bản số 1148/2024/UQ-GĐ ngày 01/8/2024). Ông H có mặt, bà L, ông H1 vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ E, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H2, bà V vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Xuân H2: Ông Phan Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: 1 L, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2026). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần M trình bày:*

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 03 ngày 30/12/2023/VPB-MARS; Hợp đồng chuyển nhượng số: 01/2024/VPB-MARS ngày 26/02/2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty TNHH MTV M (nay là Công ty Cổ phần M) thì Ngân hàng TMCP V1 (V2) đồng ý bán và Công ty Cổ Phần M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V đã ký kết với V2. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số: LN2104123601665 ký ngày 16/04/2021 với nội dung như sau: Số tiền vay: 1.670.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay: Vay bù đắp cho chính khách hàng để mua TĐS 1344, TBĐS 10, địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8.99%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 19/4/2021 hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên Ngân hàng công bố (tại website: www.V2.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Số tiền gốc đã thanh toán cho khoản vay trên là: 39.875.200 đồng; số tiền lãi đã thanh toán là: 365.458.412 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số: LN2302248455277 ký ngày 02/03/2023 với nội dung như sau: Số tiền vay: 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng); Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình. Thời hạn vay 120 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 15.4%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 6 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Sau đó, lãi suất định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần và mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 120 tháng được bên Ngân hàng công bố (tại website: www.V2.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm. Số tiền gốc đã thanh toán cho khoản vay trên là: 10.749.000 đồng; số tiền lãi đã thanh toán là: 18.770.014 đồng.

3. Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2211187485119 ký ngày 25/11/2022 với nội dung như sau: Số tiền vay: 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bỏ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán thực phẩm, hóa mỹ

phẩm. Thời hạn vay 24 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11.5%/năm được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố (tại website: www.V2.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.2%/năm. Số tiền gốc đã thanh toán cho khoản vay trên là: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán là: 31.954.141 đồng.

4. Theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ: LN2211097382433 ký ngày 09/11/2022: Số tiền vay: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Mua đồ gia dụng. Thời hạn vay 36 tháng. Lãi suất cho vay tối đa là 20.5%/năm được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân sau đó Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần đối với khoản vay có thời hạn cho vay trên 12 tháng. Số tiền gốc đã thanh toán cho khoản vay trên là: 22.910.612 đồng; số tiền lãi đã thanh toán là: 17.769.996 đồng.

Ngoài ra khách hàng còn có khoản vay Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử dành cho khách hàng cá nhân số: 194-P-5344137; 194-P-2442290. Dư nợ tạm tính đến ngày 13/06/2025 là: Dư nợ thẻ 194-P-2442290 là: 244.843.082 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn không trăm tám mươi hai đồng); Dư nợ thẻ 194-P-5343137 là: 6.446.360 đồng (Bằng chữ: Sáu triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V đã thống nhất bảo lãnh bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1344, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ tại: phường T, thị xã 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 CY 430377, Số vào sổ cấp GCN: CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021. Tài sản được thế chấp tại V2 Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/04/2021 tại phòng C tỉnh Bình Dương theo số công chứng 1474; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/11/2022 số công chứng 3675; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 28/02/2023 số công chứng 367 và được đăng ký thế chấp ngày 19/04/2021 tại Chi Nhánh V3 đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Quá trình sử dụng vốn vay ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn từ ngày 17/05/2023.

Tạm tính đến ngày 02/07/2025, ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V đã thanh toán số tiền: Nợ gốc đã trả: 73.534.812 đồng; Nợ Lãi đã trả: 433.952.563 đồng; Tổng cộng: 507.487.375 đồng.

Dư nợ tạm tính đến ngày 02/7/2025 còn nợ là: Nợ Gốc: 2.636.465.188 đồng; Nợ Lãi: 1.111.610.505 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 4.846.524 đồng; Nợ thẻ tín dụng: 251.289.442 đồng. Tổng cộng là: 4.004.211.659 đồng (Bốn tỷ không trăm linh bốn triệu hai trăm mười một nghìn sáu trăm năm mươi chín đồng).

Công ty Cổ Phần M yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V phải thanh toán toàn bộ dư nợ cho Công ty Cổ Phần M toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 02/7/2025, tổng số tiền gốc, lãi và lãi chậm trả còn nợ là: 4.004.211.659 đồng. Trong đó, Nợ gốc là 2.636.465.188 đồng; Nợ lãi là 1.111.610.505 đồng; L1 chậm trả là 4.846.524 đồng, Nợ thẻ tín dụng là 251.289.442 đồng.

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ Phần M.

3. Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án: Công ty Cổ Phần M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V để thu hồi nợ cho Công ty Cổ Phần M, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1344, tờ bản đồ số: 10. Địa chỉ tại phường T, thị xã 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 CY 430377, Số vào sổ cấp GCN: CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ Phần M.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Xuân H2 và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Nguyễn Xuân H2 và bà Nguyễn Thị V là vợ chồng, bà V đã bỏ nhà đi từ năm 2023 không biết bà V đi đâu làm gì.

Thông nhất với trình bày của nguyên đơn về việc Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (viết tắt là Ngân hàng) có ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Thị V các hợp đồng tín dụng, khoản vay, lãi suất vay và các quy định khác được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, khi ký kết hai bên là tự nguyện không ai ép buộc. Thực hiện hợp đồng tín dụng vay vốn, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho vợ chồng ông H3, bà V sử dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông H3, bà V đóng đầy đủ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng đến khoảng tháng 7/2023 thì vợ chồng lục đục do làm ăn gặp nhiều khó khăn nên không tiếp tục đóng gốc và lãi cho Ngân hàng đến nay. Quá trình vay vợ chồng ông H3, bà V có thể chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1344, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ tại phường T, thị xã 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 CY 430377, Số vào sổ cấp GCN: CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/04/2021 tại phòng C tỉnh Bình Dương theo số công chứng 1474, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/11/2022 tại phòng C tỉnh Bình Dương số công chứng 3675, quyền số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 28/02/2023 tại phòng C tỉnh Bình Dương số công chứng 367, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp ngày 19/04/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật

Hợp đồng cho vay số: LN2104123601665 ngày 16/4/2021 số tiền vay 1.670.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), thời hạn vay 300 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân 8,99%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 19/4/2021, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03tháng/01lần. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Đối với khoản vay này theo hợp đồng lãi suất sẽ được cố định trong 24 tháng đầu tiên kể từ ngày 16/04/2021, nhưng mới chỉ vay được 01 năm thì Ngân hàng đã điều chỉnh tăng lãi suất (đến ngày 15/03/2022) lên 10,40%. Lấy lý do không tiếp tục tham gia bảo hiểm khoản vay, ép buộc bên vay ký hợp đồng bảo hiểm do khó khăn về kinh tế sau dịch bệnh không thể đóng tiếp bảo hiểm nên Ngân hàng đã tự ý tăng lãi suất với lý do vi phạm hợp đồng.

Đến ngày 25/11/2022 ký tiếp Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2211187485119. Số tiền vay: 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), thời hạn vay 24 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11.5%/năm được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Mức điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.2%/năm. Đối với khoản vay này mặc dù kinh tế suy yếu sau dịch bệnh nhưng Ngân hàng vì lợi nhuận, không san sẻ với khách hàng mà tự điều chỉnh biên độ cao từ 11.5%/năm lên 14.10 %. Việc liên tục tăng lãi suất kịch trần làm cho việc trả lãi của ông H3 càng thêm khó khăn. Ngoài ra bị đơn có vay thêm 150.000.000 đồng ngày 09/11/2022. Thời điểm vay lãi suất 20,5%/năm đã rất cao nhưng sau đó 01 năm lại tăng lãi suất lên 22.6%/năm. Đến ngày 02/03/2023 bị đơn tiếp tục ký Hợp đồng số: LN2302248455277, số tiền vay: 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng); Thời hạn vay 120 tháng, Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 15.4%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 6 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Trong thời điểm này sau dịch bệnh Covid. Tình hình kinh tế rất khó khăn, nhưng để đảm bảo kinh doanh thì ông H3 bắt buộc phải vay tín dụng để hỗ trợ kinh doanh vượt qua khó khăn và ông H3 đã phải thế chấp khoản vay bằng chính tài sản là nhà và đất của mình đang ở. Nhưng phía Ngân hàng chỉ tính lợi nhuận bắt ép khách hàng, tăng lãi kịch khung theo thỏa thuận và bắt phải mua bảo hiểm. Do lãi suất quá cao, kèm kinh tế khó khăn, kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Ông H3 đã nhiều lần tới gặp Ngân hàng và xin giảm lãi suất để tính phương án đóng lãi, vừa tạo điều kiện để người dân kinh doanh và trả nợ nhưng phía Ngân hàng không chịu giảm mà cứ định kỳ tăng lãi suất, dẫn đến lãi ngày càng cao, khó

thanh toán. Vì vậy, qua nội dung trình bày nêu trên, bị đơn ông H3 đề nghị Tòa án xem xét lại cách tính lãi suất, cũng như tăng lãi suất từ phía Ngân hàng, và làm rõ việc Ngân hàng bắt khách hàng phải mua bảo hiểm. Sau khi khách hàng không thanh toán bảo hiểm thì căn cứ vào đó để xác định vi phạm hợp đồng và tăng lãi suất trước thời hạn. Từ những nội dung trên bị đơn ông H3 không đồng ý với yêu cầu phần tiền lãi của nguyên đơn do tăng lãi suất cao (bao gồm trong hạn, quá hạn, lãi phạt...). Đối với khoản vay gốc không có ý kiến gì.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị V đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.*

** Ngày 22/5/2025 Ngân hàng TMCP VI (V4) có đơn yêu cầu bổ sung tham gia tố tụng với nội dung: V4 đang xử lý thu hồi khoản vay của ông H3, bà V với số tiền nợ gốc ban đầu là 573.200.000 đồng, khoản vay này có tài sản bảo đảm quyền sử dụng đất được thế chấp thuộc thửa số 1344 tờ bản đồ số 10, địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 1344, sổ vào sổ cấp GCN CS12227 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/3/2021. Tài sản này đang được Tòa án nhân dân Thành phố Tân Uyên (nay là TAND khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần M với bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V. Do đó V4 đề nghị Tòa án bổ sung tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo tính pháp lý và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của V4.*

Tại Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 02/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V trả cho Công ty Cổ phần M gốc và lãi tính đến ngày 02/7/2025 là: 4.004.211.659 đồng (Bốn tỷ không trăm linh bốn triệu hai trăm mười một nghìn sáu trăm năm mươi chín đồng). Trong đó, tiền gốc là 2.636.465.188 đồng; tiền lãi là 1.111.610.505 đồng; tiền lãi chậm trả là 4.846.524 đồng, Nợ thế tín dụng là 251.289.442 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 03/7/2025 đối với các khoản tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số: LN2104123601665 ký ngày 16/04/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2302248455277 ký ngày 02/03/2023; Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2211187485119 ký ngày 25/11/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ: LN2211097382433 ký ngày 09/11/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử dành cho khách hàng cá nhân số: 194-P-5344137; 194-P-2442290.

- Trường hợp ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán chưa hết các khoản tiền cho Công ty Cổ phần M thì Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/04/2021 tại phòng C tỉnh Bình Dương theo số công chứng 1474, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 24/11/2022 tại phòng C tỉnh Bình Dương số công chứng 3675, quyền số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 28/02/2023 tại phòng C tỉnh Bình Dương số công chứng 367, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1344, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ tại phường T, thị xã 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 CY 430377, Số vào sổ cấp GCN: CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 cho ông Nguyễn Xuân H2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 16/7/2025 và 24/7/2025, ông Nguyễn Xuân H2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét giảm lãi suất cho ông H2. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp chứng cứ thể hiện sau khi ký Hợp đồng mua bán nợ số 03/2023/VPB-MARS ngày 30/12/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng nợ số 01/2024/VPB-MARS ngày 26/02/2024 hai bên đã thực hiện thanh toán tiền và bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến khoản nợ của ông H2, bà V tại V4 được Công ty Cổ phần M mua lại, trong đó bao gồm cả Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 430377, Số vào sổ cấp GCN: CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 cho ông Nguyễn Xuân H2. Đối với khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2303078553669 ngày 11/3/2023 không phát sinh việc mua bán nợ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đối với các hợp đồng tín dụng bị đơn thống nhất với số nợ gốc, quá trình trả tiền gốc, lãi, bị đơn chỉ kháng cáo về phần tính lãi và mức lãi suất vì cho rằng ngân hàng tính lãi quá cao gây khó khăn cho bị đơn trong việc thanh toán các khoản nợ. Xét thấy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đối với tài sản bảo đảm cho các khoản vay: trường hợp giữa V4 và nguyên đơn có tranh chấp về thứ tự và phương thức xử lý tài sản

bảo đảm để giải quyết khoản vay thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: bà Nguyễn Thị V là bị đơn đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt đề tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà V.

[3] Về nội dung:

[3.1] Theo các chứng cứ có tại hồ sơ và qua lời trình bày của các bên đương sự có cơ sở xác định: Ông H2, bà V vay của V4 các Hợp đồng cho vay số: LN2104123601665 ký ngày 16/04/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2302248455277 ký ngày 02/03/2023; Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2211187485119 ký ngày 25/11/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ: LN2211097382433 ký ngày 09/11/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử dành cho khách hàng cá nhân số: 194-P-5344137; 194-P-2442290. Trong đó các Hợp đồng số LN2104123601665 ký ngày 16/04/2021, LN2302248455277 ký ngày 02/03/2023, LN2211187485119 ký ngày 25/11/2022 ông H2, bà V thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 cho ông Nguyễn Xuân H2 để đảm bảo các khoản vay. Tạm tính đến ngày 02/7/2025, tổng số tiền gốc, lãi và lãi chậm trả nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán: 4.004.211.659 đồng. Trong đó, nợ gốc: 2.636.465.188 đồng; nợ lãi: 1.111.610.505 đồng; lãi chậm trả: 4.846.524 đồng, nợ thẻ tín dụng: 251.289.442 đồng.

[3.2] Các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng nêu trên đã được V4 bán lại cho Công ty Cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2023/VPB-MARS ngày 30/12/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng nợ số 01/2024/VPB-MARS ngày 26/02/2024. Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 30/12/2023 thì V4 đã bàn giao bản chính toàn bộ hồ sơ tài sản bảo đảm cho Công ty M trong đó bao gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 cho ông Nguyễn Xuân H2.

[3.3] Ngoài các hợp đồng cho vay nêu tại Mục [3.1] và các khoản nợ trên, ông H2, bà V còn vay V4 số tiền gốc là 500.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2303078553669 ngày 11/3/2023 và một thẻ tín dụng đứng tên bà Nguyễn Thị V với hạn mức tín dụng được cấp ban đầu là 40.000.000 đồng theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân

hàng điện tử (không rõ ngày tháng năm mở thẻ). Tại Hợp đồng tín dụng số LN2303078553669 ngày 11/3/2023 ông H2, bà V thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2021 cho ông Nguyễn Xuân H2 để đảm bảo khoản vay (bút lục 187-188).

[4] Như vậy, cùng một tài sản bảo đảm ông H2, bà V đã thế chấp cho nhiều hợp đồng tín dụng, sau đó V4 đã bán cho nguyên đơn các hợp đồng tín dụng số LN2104123601665 ký ngày 16/04/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2302248455277 ký ngày 02/03/2023; Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2211187485119 ký ngày 25/11/2022, còn 01 hợp đồng tín dụng số LN2303078553669 ngày 11/3/2023 V4 không bán cho nguyên đơn. Tại cấp sơ thẩm, V4 đã có đơn yêu cầu tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận cho V4 tham gia tố tụng và có nhận định trường hợp V4 có tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà V, ông H2 thì sẽ được xem xét giải quyết ở vụ án khác. Tuy nhiên, theo phân tích tại Mục [3.3] khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng số LN2303078553669 ngày 11/3/2023 có cùng tài sản thế chấp với khoản nợ theo các hợp đồng số LN2104123601665, LN2302248455277, LN2211187485119 trong vụ án này. Do đó, việc xem xét đưa V4 tham gia tố tụng trong vụ án này là cần thiết để giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện và triệt để, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng tín dụng và hợp đồng mua bán nợ. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp bổ sung chứng cứ mới xác định toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp đã được V4 bàn giao cho nguyên đơn. Mặc dù bị đơn không kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và do có phát sinh chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm nên để đảm bảo chứng cứ được đánh giá ở hai cấp xét xử, đảm bảo cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp một phần.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

[7] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, hủy Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02/7/2025 của Tòa án nhân

dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân H2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006791 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/02/2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 17 – TP HCM;
- P THADS khu vực 17 – TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

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

Nguyễn Ngọc Mai