

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 12/2026/KDTM-PT

Ngày 24/6/2026

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hải Nam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho và ông Nguyễn Hành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2026/TLPT- KDTM ngày 05 tháng 2 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”,

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi, bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2026/QĐ - PT ngày 06 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 101/QĐ – PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, Thông báo chuyển ngày xét xử số 177/TB-TA ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) (sau đây viết là S2).

Địa chỉ trụ sở chính: 266 – B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1). Ông Dương Công M ủy quyền cho ông Hồ Cảnh T – Giám đốc P1 - Chi nhánh Q theo Quyết định số 2529.2026/QĐ.LEG ngày 09/6/2026, ông T ủy quyền cho ông Đinh Văn P – Chuyên viên xử lý nợ theo văn bản ủy quyền số 01.2026.GUQ-XLN-PGDBS ngày 22 tháng 6 năm 2026 (có mặt).

Địa chỉ: C Q, xã P, tỉnh Gia Lai.

*** Bị đơn:**

- Chị Võ Thị Thảo N, sinh năm 1995, là *Đại diện cho H kinh doanh* Võ Thị Thảo N theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh số: 01D8001543 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp đăng ký lần đầu ngày 17/5/2023 (vắng mặt).

Địa điểm kinh doanh: Khu dân cư S, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã T, tỉnh Quảng Ngãi).

- Anh Trần Xu N1, sinh năm 1991, địa chỉ: B T, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là xã T, tỉnh Quảng Ngãi) (vắng mặt).

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

- Bà Hồ Thị N2, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã T, tỉnh Quảng Ngãi).

- Anh Trần Xu R, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1993; cháu Trần Thị Tuệ M1, sinh năm 2017; cháu Trần Thị Anh T1, sinh năm 2023 (người đại diện hợp pháp cho cháu M1 và cháu T1 là anh Trần Xu R, chị Nguyễn Thị Mai H1 cha mẹ của các cháu). Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã T, tỉnh Quảng Ngãi).

Anh Trần Xu R có mặt; chị Nguyễn Thị Mai H1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2024, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 11/10/2023, giữa chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và chồng là anh Trần Xu N1 với Ngân hàng TMCP S ký Hợp đồng tín dụng số 202327264713 với nội dung: Anh N1, chị N vay S2 số tiền là 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*); thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân vay vốn đầu tiên; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 10/10/2024; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định pháp luật và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ.

- Lãi suất của toàn bộ hoặc một phần dư nợ sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ phù hợp với quy định của Ngân hàng N4 và thông báo cho Bên được cấp tín dụng về mức lãi suất mới ít nhất 07 ngày làm việc (theo ngày làm việc của S2) trước ngày áp dụng. Nếu bên được cấp tín dụng không đồng ý, S2 được quyền thu hồi nợ trước hạn nhưng không sớm hơn 07 ngày làm việc (theo ngày làm việc của S2) kể từ ngày gửi thông báo nêu trên.

Trường hợp các Giấy nhận nợ cụ thể quy định định kỳ điều chỉnh lãi suất thì S2 không có nghĩa vụ phải thông báo về việc điều chỉnh đó.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, S2 đã giải ngân cho chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 số tiền 2.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 202328400677 ngày 11/10/2023; Giấy nhận nợ số 202328500207 ngày 12/10/2023; Giấy nhận nợ số 202328600539 ngày 13/10/2023.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng của chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 tại Ngân hàng là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 107, tờ bản đồ số: 5; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 618834, số vào sổ cấp GCN: CH 04440 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 31/12/2014, đăng ký biến động 22/5/2023. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên ông Trần Xu N1. Đồng thời ông Trần Xu N1 cũng cam kết toàn bộ công trình xây dựng (kể cả không có giấy tờ hợp pháp) trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp, cụ thể: Loại tài sản : để ở; diện tích xây dựng 100m²; Kết cấu: Nhà ở riêng lẻ, cấp 4, móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, chất lượng còn lại 60%; địa chỉ nơi có tài sản: Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 717, tờ bản đồ số: 14. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE549171, số vào sổ cấp GCN: CS22189 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/04/2022. Địa chỉ thửa đất tại: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên Võ Thị Thảo N.

Và ngày 02/11/2023, anh Trần Xu N1 đề nghị S2 cấp hạn mức thẻ tín dụng với số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng) theo Giấy đề nghị kèm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay nêu trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Kể từ khi các khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP S đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ, đồng thời tạo điều kiện để chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng khách hàng vẫn không trả nợ đầy đủ cho ngân hàng.

Nay, Ngân hàng TMCP S yêu cầu chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền theo Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/8/2025 là 2.659.211.958 đồng (làm tròn 2.659.212.000 đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 217.427.554 đồng (làm tròn 217.428.000 đồng), lãi quá hạn 104.089.462 đồng (làm tròn 104.089.000 đồng); dư nợ thẻ tín dụng: 337.694.942 (làm tròn 337.695.000 đồng) và tiền lãi, lãi phát sinh theo các hợp đồng nêu trên kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi anh Trần Xu N1 và chị Võ Thị Thảo N trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP S.

Trường hợp không trả được hết nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 107, tờ bản đồ số: 5; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 618834, số vào sổ cấp GCN: CH 04440 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 31/12/2014, đăng ký biến động 22/5/2023. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên ông Trần Xu N1. Đồng thời ông Trần Xu N1 cũng cam kết toàn bộ công trình xây dựng (kể cả không có giấy tờ hợp pháp) trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp, cụ thể: Loại tài sản : để ở; diện tích xây dựng 100m²; Kết cấu: Nhà ở riêng lẻ, cấp 4, móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, chất lượng còn lại 60%; địa chỉ nơi có tài sản: Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Ngân hàng thống nhất với phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Công ty TNHH T2 tại Quảng Ngãi ngày 23/4/2025(kèm theo sơ đồ).

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 717, tờ bản đồ số: 14. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE549171, số vào sổ cấp GCN: CS22189 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/04/2022. Địa chỉ thửa đất tại: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên Võ Thị Thảo N.

Trường hợp số tiền thu hồi từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì yêu cầu chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2024 bị đơn chị Võ Thị Thảo N trình bày:

Chị Võ Thị Thảo N công nhận có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng vay như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 202327264713 ký ngày 11/10/2023. Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm Hợp đồng do ông Trần Xu N1 ký kết ngày 02/11/2023 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết và số tiền nợ lãi, tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng đã ký kết.

Trường hợp không trả được hết nợ cho Ngân hàng thì chị cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327264713 ngày 11/10/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/202327264713 ngày 11/10/2023 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu hồi từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì chị Võ Thị Thảo N cam kết tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Anh Trần Xu N1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Hồ Thị N2, bà đã trực tiếp chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 cho anh Trần Xu N1, nhưng bà không biết việc anh Trần Xu N1 thế chấp Ngân hàng để vay. Bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Anh Trần Xu R.

Tại biên bản làm việc ngày 11/12/2024 và các biên bản tự trình bày anh Trần Xu R ý kiến. Trường hợp Toà án giải quyết xử lý tài sản trên đất thì phần đất anh không có ý kiến gì. Về tài sản gắn liền trên đất là tài sản riêng của anh, anh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Chị Nguyễn Thị Mai H1, chị thống nhất như lời anh Trần Xu R đã trình bày không có ý kiến gì bổ sung.

** Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi, quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 Điều 228 và Điều 238; Điều 266, Điều 267; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 117, Điều 280, Điều 292, Điều 295, Điều 297, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 303; Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 398, Điều 401, Điều 470, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010 ngày 16/06/2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Buộc chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, số tiền tính đến ngày trả số tiền tính đến ngày 29/8/2025 là: 2.659.211.958 đồng (làm tròn 2.659.212.000 đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 217.427.554 đồng (làm tròn 217.428.000 đồng), lãi quá hạn 104.089.462 đồng (làm tròn 104.089.000 đồng); dư nợ thẻ tín dụng: 337.694.942 (làm tròn 337.695.000 đồng) và tiền lãi, lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi thi hành xong, chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202327264713 ngày 11/10/2023 và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân ngày 02/11/2023. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng.

2. Trường hợp chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 không trả được hết nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 107, tờ bản đồ số: 5; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 618834, số vào sổ cấp GCN: CH 04440 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 31/12/2014, đăng ký biến động 22/5/2023. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên ông Trần Xu N1. Đồng thời ông Trần Xu N1 cũng cam kết toàn bộ công trình xây dựng (kể cả không có giấy tờ hợp pháp) trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp, cụ thể: Loại tài sản : để ở; diện tích xây dựng 100m²; Kết cấu: Nhà ở riêng lẻ, cấp 4, móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, chất lượng còn lại 60%; địa chỉ nơi có tài sản: Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Ngân hàng thống nhất với phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Công ty TNHH T2 tại Quảng Ngãi ngày 23/4/2025. (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

Theo đó: Bà Hồ Thị N2; anh Trần Xu R; chị Nguyễn Thị Mai H1; cháu Trần Thị Tuệ M1; cháu Trần Thị Anh T1 (*người đại diện hợp pháp cho cháu M1 và cháu T1 là anh Trần Xu R, chị Nguyễn Thị Mai H1 cha mẹ của các cháu*) cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số: 107, tờ bản đồ số: 5; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 618834, số vào sổ cấp GCN: CH 04440 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 31/12/2014, đăng ký biến động 22/5/2023. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã T), đứng tên ông Trần Xu N1 để thu hồi số tiền nợ trên.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 717, tờ bản đồ số: 14. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE549171, số vào sổ cấp GCN: CS22189 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/04/2022. Địa chỉ thửa đất tại: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên Võ Thị Thảo N.

Trường hợp số tiền thu hồi từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì yêu cầu chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Chị Võ Thị Thảo N và anh Trần Xu N1 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 14.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 85.184.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.317.830 đồng theo biên lai thu số 0001096 ngày 01/8/2024 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Trà Bồng (Nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền khác cho các đương sự

** Ngày 08/10/2025 và ngày 15/10/2025, anh Trần Xu R có đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo: Xem xét lại toàn bộ phần tài sản thế chấp trong bản án sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi, không xử lý phát mãi nhà ở, công trình cây cối và cây cảnh (bonsai) do ông trực tiếp tạo lập và sử dụng, xem xét và xác minh lại giấy đăng ký kinh doanh của bà Võ Thị Thảo N và ông Trần Xu N1 tại khu dân cư S, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là không thực tế, xác minh lại hồ sơ biến động đất đai năm 2016 về việc chuyển từ “hộ bà Trần Thị N3” sang “ cá nhân” vì chưa thống nhất của các thành viên gia đình*

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của các đương sự đều chấp hành đúng tại các Điều 71, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn anh Trần Xu N1 và chị Võ Thị Thảo N đều vắng mặt tại các phiên tòa phúc thẩm mà không có đơn xét xử vắng mặt là không thực hiện đúng các quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi đã tuyên đối với phần xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/202327264713 ngày 11/10/2023 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi tuyên án vào ngày 29/8/2025, anh R vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 13/10/2025, anh R mới nhận được bản án số 02/20/25/KDTM-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi. Ngày 08/10/2025, anh R có đơn kháng cáo, nên đơn kháng cáo của anh R đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án chấp nhận việc kháng cáo của anh R để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự tham giam tố tụng của các đương sự: Toà án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn chỉ Võ Thị Thảo N, anh Trần Xu N1 vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Hợp đồng tín dụng số 202327264713 ngày 11/10/2023, Giấy nhận nợ số 202328400677 ngày 11/10/2023; Giấy nhận nợ số 202328500207 ngày 12/10/2023; Giấy nhận nợ số 202328600539 ngày 13/10/2023 có căn cứ xác định: Bị đơn có vay tiền tại S2. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho S2. Tính đến ngày 29/8/2025 bị đơn còn nợ S2 số tiền là 2.659.211.958 đồng (làm tròn 2.659.212.000 đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 217.427.554 đồng (làm tròn 217.428.000 đồng), lãi quá hạn 104.089.462 đồng (làm tròn 104.089.000 đồng); dư nợ thẻ tín dụng: 337.694.942 (làm tròn 337.695.000 đồng) và tiền lãi, lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không kháng cáo, không bị kháng nghị nên phần nội dung đã tuyên nêu trên tại Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202327264713 ngày 11/10/2023 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 717, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T (nay là xã N), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327264713 ngày 11/10/2023.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327264713 ngày 11/10/2023 được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không kháng cáo, không bị kháng nghị đối với phần xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 717, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T (nay là xã N), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327264713 ngày 11/10/2023 nên phần nội dung này tại Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Theo Cam kết thế chấp 1 ngày 11/10/2023 thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 107 và toàn bộ phần diện tích công trình xây dựng (kể cả không có giấy tờ pháp lý hợp lệ) trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp, cụ thể: Diện tích xây dựng 100m², kết cấu nhà ở riêng lẻ, cấp 4, móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, chất lượng còn lại 60%.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2026 và sơ đồ địa chính thửa đất số 107 thể hiện: Hiện trạng tài sản gắn liền trên thửa đất số 107 gồm 02 nhà cấp 4, 01 nhà cột gỗ, 01 khu pha chế, 01 nhà bếp, 03 mái hiên, 01 chuồng gà, 01 nhà vệ sinh và một số cây cối khác. Như vậy tài sản trên thửa đất số 107, có rất nhiều và có tài sản không thuộc về tài sản thế chấp. Đồng thời

theo nội dung cam kết thế chấp 1 ngày 11/10/2023 thì không có tài sản nào có kết cấu riêng lẻ có diện tích xây dựng 100m².

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh R cung cấp Đơn xác nhận tài sản trên đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T có nội dung: Các tài sản do anh R xây dựng vào năm 2015 bằng công sức và chi phí của mình, hiện do anh R trực tiếp quản lý sử dụng ổn định gồm: Nhà ở diện tích khoảng 90,6m²; nhà 6 cột bằng gỗ, mái ngói (công trình phụ); cây cối trồng trước nhà và cây cảnh; khu pha chế; tường rào, cổng ngõ. Các tài sản nêu trên không được hình thành từ khoản vay ngân hàng, không thuộc tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ vay. Tuy nhiên theo nội dung Công văn số 702/UBND-KT ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân xã T: Ủy ban nhân dân xã T không xác định được căn nhà và vật kiến trúc thuộc thửa đất 107 do cá nhân nào xây dựng.

Tại Biên bản làm việc ngày 07/4/2026, đại diện Ngân hàng cho rằng “*Tại thời điểm thẩm định cho vay thì tài sản trên thửa đất số 107 được thể hiện như hiện nay... nhà cũ và đất là cha mẹ cho, nhà chính giữa và khu pha chế là do ông N1 xây dựng để ở và kinh doanh*”, còn bà Hồ Thị N2 có lời khai bà cho anh Trần Xu N1 thửa đất số 107, nhưng bà không biết việc anh N1 thế chấp thửa đất. Như vậy bà N2 không cho anh N1 căn nhà của bà trên thửa đất số 107. Nên anh N1 không có quyền thế chấp căn nhà của bà N2.

Đồng thời, anh Trần Xu R có ý kiến; anh R, vợ con và bà N2 sinh sống trên thửa đất số 107, không có chỗ ở nào khác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đúng như anh R đã trình bày không, tại sao trong Cam kết thế chấp 1 ngày 11/10/2023, không có chữ ký của bà N2, anh R, chị H1 là những người đang sinh sống trên thửa đất số 107, nhưng vẫn tuyên xử lý tài sản thế chấp là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà N2, anh R, chị H1.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202327264713 ngày 11/10/2023, trong khi chưa xem xét, xác định đầy đủ quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên thửa đất số 107 là của cá nhân nào và hình thành từ thời gian nào (trước hay sau khi ký hợp đồng thế chấp) là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy một phần Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đối với: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tổ dân

phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202327264713 ngày 11/10/2023.

[2.4] Do hủy phần bản án sơ thẩm có liên quan đến nội dung kháng cáo của anh Trần Xu R để giải quyết lại, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chưa xem xét kháng cáo của anh Trần Xu R. Yêu cầu của anh R sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ chịu án phí với số tiền 85.184.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.317.830 đồng theo biên lai thu số 0001096 ngày 01/8/2024 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Trà Bồng (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 - Quảng Ngãi).

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên anh Trần Xu R không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh R số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003197 ngày 25/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[5] Về chi phí tố tụng: Chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*), anh Trần Xu N1 phải chịu 17.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tại giai đoạn sơ thẩm là 14.000.000 đồng và tại giai đoạn phúc thẩm là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 17.000.000 đồng; S2 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 17.000.000 đồng nên chị Võ Thị Thảo N, anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 17.000.000 đồng cho S2.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Giữ nguyên một phần Bản án sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Quảng Ngãi về tranh chấp hợp đồng tín dụng và một phần xử lý tài sản thế chấp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1). Buộc chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1), số tiền tính đến ngày trả số tiền tính đến ngày 29/8/2025 là: 2.659.211.958 đồng (làm tròn 2.659.212.000 đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 217.427.554 đồng (làm tròn 217.428.000 đồng), lãi quá hạn 104.089.462 đồng (làm tròn 104.089.000 đồng); dư nợ thẻ tín dụng: 337.694.942 (làm tròn 337.695.000 đồng) và tiền lãi, lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi thi hành xong, chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202327264713 ngày 11/10/2023 và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân ngày 02/11/2023. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận.

Trường hợp chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 không trả được hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 717, tờ bản đồ số: 14. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE549171, số vào sổ cấp GCN: CS22189 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/04/2022. Địa chỉ thửa đất tại: Xã N, huyện T (nay là xã N), tỉnh Quảng Ngãi, đứng tên Võ Thị Thảo N.

Trường hợp số tiền thu hồi từ phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ thì chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1).

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 02/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tổ dân phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202327264713 ngày 11/10/2023.

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tổ

dân phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/27264713 ngày 11/10/2023.

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

Chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*) và anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ chịu án phí với số tiền 85.184.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.317.830 đồng theo biên lai thu số 0001096 ngày 01/8/2024 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Trà Bồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 - Quảng Ngãi).

5. Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên anh Trần Xu R không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh R số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003197 ngày 25/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

6. Về chi phí tố tụng:

Chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*), anh Trần Xu N1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 17.000.000 đồng; Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc 17.000.000 đồng nên chị Võ Thị Thảo N (*người đại diện theo pháp luật Hộ kinh doanh cá thể*), anh Trần Xu N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1) số tiền 17.000.000 đồng.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi
- Tòa án ND khu vực 2- Quảng Ngãi
- Phòng THADS khu vực 2- Quảng Ngãi;
- Đường sự;
- Lưu HS.

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

Phạm Hải Nam

