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: 380/2026/DS-PT
Ngày: 09/3/2026
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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 777/2025/DSST ngày 10 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 4258/2025/QĐ-SCBSBA ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2026/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, số 111A đường P, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân, bà Nguyễn Thị Hoài Hạnh, ông Đoàn Đức Đại, ông Nguyễn Văn Hoàng Phương, ông Trần Thế Tài.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, số 111A đường P, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 222947.25 ngày 31/7/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q).

2/ Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Lê Tiểu K, sinh năm 1985.

Địa chỉ cư trú: Số 217/4 đường số J, phường Th (Phường X, quận Gcũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Cao Thị Mỹ D, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Số 19 đường V, phường Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 18788/2025/CCGD ngày 03/9/2025 do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

2.2. Ông Đặng Văn Nh, sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: Số 258 đường Nguyễn Trãi, phường Cầu Ông Lãnh (Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 217/4 đường số J, phường Th (Phường X, quận Gcũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhanh: Ông Đỗ Đình N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 19 đường V, phường Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 24206, quyển số 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 11 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có bà Nguyễn Thị Hoài Hạnh là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) – VIB PGD Bàu Cát ký với bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 2914437.22 ngày 14/03/2022 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh vay số tiền 4.850.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích giải ngân: Vay bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số 217/4 đường số J, Phường X, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 17/3/2022. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 12.3%/năm. Lãi suất này sẽ được VIB điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.9%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: không. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng, vào ngày 05 mỗi tháng trả 13.480.000 đồng, phần còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/04/2022; Ngày trả lãi hàng tháng vào cùng ngày trả gốc.

Ngày 17/3/2022, VIB đã giải ngân cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2914437.22 với số tiền 4.850.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Khoản nợ trên được đảm bảo bằng biện pháp bảo đảm sau: Hợp đồng thế chấp số 5974138.22.643 ngày 16/6/2022. Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 59, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: 217/4 đường số J, Phường X, Quận G (nay là phường Thông Tây Hội), 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: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005395, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/03/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng tín dụng số 7939584.23 ngày 27/10/2023 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh vay số tiền 373.400.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng); Mục đích giải ngân: Cho vay tiêu dùng. Thời hạn vay: 48 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 31/10/2027. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay, phí trả nợ trước hạn: miễn phí trong suốt thời hạn vay. Hoàn trả khoản tín dụng gốc thời gian ân hạn 12 tháng sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 05 kỳ trả nợ đầu tiên ngày 05/11/2023.

Ngày 31/10/2023, VIB đã giải ngân cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và Ông Đặng Văn Nh theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7929873.23 với số tiền 373.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 05/7/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tạm tính đến ngày 10/9/2025, bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh đã thanh toán cho VIB số tiền là 1.279.678.283 đồng (trong đó: gốc là 256.120.000 đồng, lãi là 1.023.558.283 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền là: 6.534.918.875 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi bốn triệu chín trăm mười tám nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam yêu cầu bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 6.534.918.875 đồng bao gồm:

				Đơn vị: Đồng
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
2914437.22	4.593.880.000	1.125.336.001	345.557.853	6.064.773.854
7939584.23	373.400.000	70.683.167	26.061.854	470.145.021
Tổng	4.967.280.000	1.196.019.168	371.619.707	6.534.918.875

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam được tiếp tục tính lãi, phí kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký (Chi tiết tại Hợp đồng tín dụng số 2914437.22 ngày 14/03/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2914437.22 ngày 17/3/2022; Hợp đồng tín dụng số 7939584.23 ngày 27/10/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7929873.23 ngày 31/10/2023).

Trong trường hợp bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 59, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: 217/4 đường số J, Phường X, Quận G (nay là phường Thông Tây Hội), Thành phố Hồ Chí Minh tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do UBND Quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 5974138.22.643 ngày 16/3/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam. Trường hợp 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 TMCP Quốc Tế Việt Nam

Buộc bà Nguyễn Lê Tiểu K và Ông Đặng Văn Nh phải chịu toàn bộ chí phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án, bao gồm: tạm ứng án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Đặng Văn Nh có ông Đỗ Đình N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà K và ông Nhanh có ký với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số 2914437.22 ngày 14/03/2022 và Hợp đồng tín dụng số 7939584.23 ngày 27/10/2023.

Quá trình vay bà K và ông Nhanh thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng, nhưng do gặp khó khăn nên có trả nợ trễ hạn cho Ngân hàng.

Bà K và ông Nhanh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên bà K và ông Nhanh xin thanh toán toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 05/6/2025 là 6.214.712.689 đồng (Sáu tỷ hai trăm mười bốn triệu bảy trăm mười hai nghìn sáu trăm tám mươi chín đồng) bao gồm: Nợ gốc là 4.967.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.159.680.509 đồng, nợ lãi quá hạn 87.752.180 đồng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày hôm nay cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp không thanh toán số tiền nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án xử lý theo quy định. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà K, ông Nhanh sẽ có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Bị đơn bà Nguyễn Lê Tiểu K có bà Cao Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên hiện nay đang gặp khó khăn nên xin ngân hàng cho trả nợ gốc trong vòng 06 tháng, còn nợ lãi yêu cầu ngân hàng giảm cho ông Nhanh và bà K 50%, ngoài ra không đồng ý phát mại tài sản thế chấp vì đó là căn nhà mà hiện nay bị đơn bà K ông Nhanh đang cư trú.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 777/2025/DSST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Buộc bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/9/2025 là: 6.534.918.875 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi tư triệu chín trăm mười tám nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc 4.967.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.196.019.168 đồng, nợ lãi quá hạn 371.619.707 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi thi hành án xong bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay khi bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho

bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do UBND quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 59, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: 217/4 đường số J, Phường X, Quận G (nay là phường Thông Tây Hội), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do UBND Quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh. Hợp đồng thế chấp số 5974138.22.643 ngày 16/6/2022, số công chứng: 005395, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/03/2022.

Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản, bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thì bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý lài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh.

Buộc bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

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

Ngày 22/9/2025, bị đơn bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung:

1. Xin được trả dần số tiền nợ gốc còn nợ của 02 hợp đồng tín dụng trong thời gian là 06 tháng.

2. Chỉ buộc phải trả 50% số nợ lãi trong hạn.

3. Miễn toàn bộ số lãi quá hạn.

4. Bác yêu cầu của ngân hàng về phát mãi tài sản bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo là bị đơn Nguyễn Lê Tiểu K không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được; người kháng cáo là bị đơn Đặng Văn Nh vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được bảo đảm để thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được bảo đảm.

- Về nội dung kháng cáo: Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Lê Tiểu K, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Đặng Văn Nh vì đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện theo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đã bảo đảm theo quy định, việc tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm đã được tuân thủ pháp luật. Không có vi phạm về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người kháng cáo là bị đơn Đặng Văn Nh đã được triệu tập lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đặng Văn Nh.

[3] Căn cứ trình bày của các đương sự và tài liệu tại hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng. Tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các giao dịch, hợp đồng và biện pháp bảo đảm do hai bên xác lập tuân thủ đúng quy định pháp luật về hợp đồng vay tài sản, biện pháp bảo đảm theo Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Hai bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng, giao nhận tiền vay theo khế ước nhận nợ và thực hiện biện pháp bảo đảm theo nội dung thỏa thuận hai bên ký kết.

[4] Giai đoạn thực hiện hợp đồng, bên vay có vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận hai bên cam kết tại hợp đồng. Sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng buộc bị đơn phải trả vốn vay, các khoản lãi và xử lý tài sản thế chấp là đúng với quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên tại hợp đồng,

phù hợp tài liệu hồ sơ tại vụ án và đúng theo quy định của pháp luật về hợp đồng vay tài sản, về xử lý tài sản bảo đảm theo Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng.

[5] Bị đơn Nguyễn Lê Tiểu K kháng cáo xin được trả dần đối với nợ vốn vay, xin giảm 50% đối với nợ lãi trong hạn, xin miễn đối với khoản nợ lãi quá hạn và không đồng ý về việc phát mãi tài sản bảo đảm. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận những nội dung yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn đúng với những cam kết thỏa thuận do hai bên đã xác lập tại hợp đồng, bị đơn chỉ kháng cáo đề nghị xin ngân hàng xét giải quyết cho bị đơn do khó khăn. Xét các nội dung kháng cáo nêu trên của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng và đúng pháp luật. Giai đoạn phúc thẩm không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ khác, không có tình tiết mới nào phát sinh so với sơ thẩm. Vì vậy, phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đặng Văn Nh.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Lê Tiểu K; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 777/2025/DSST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Buộc bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/9/2025 là: 6.534.918.875 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi tư triệu chín trăm

mười tám nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc 4.967.280.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.196.019.168 đồng, nợ lãi quá hạn 371.619.707 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi thi hành án xong bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay khi bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do UBND Quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 59, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: 217/4 đường số J, Phường X, Quận G (nay là phường Thông Tây Hội), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 588209, số vào sổ cấp GCN: CH 05537 do UBND quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2014 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2022 đứng tên bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh. Hợp đồng thế chấp số 5974138.22.643 ngày 16/6/2022, số công chứng: 005395, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/03/2022.

Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản, bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam thì bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế

chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh.

Buộc bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh phải có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

2.2 Bà Nguyễn Lê Tiểu K và ông Đặng Văn Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.534.919 đồng. Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam là 56.831.424 đồng theo Biên lai thu số 0056789 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Lê Tiểu K phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng. Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng ông Đặng Văn Nh đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu BLTU/25E số 0022611 ngày 03/10/2025 và Biên lai thu BLTU/25E số 0024402 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực 7 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Giảng

2025DSPT45141 1 000138 445215 04.02.2026 11:11
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt