

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: 897/2025/DS-PT
Ngày: 12-08-2025
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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 252/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A (tên viết tắt A); địa chỉ: số D, đường N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Minh T – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ liên lạc: Lầu H, tòa nhà A, số D đường C, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1967; địa chỉ: số A Đại lộ B, tổ D, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh T1: Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, tổ A, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024); có mặt.

2. Bà Võ Thị Ánh H, sinh năm 1967; địa chỉ: số A Đại lộ B, tổ D, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Chị Trần Vũ Phương Q, sinh năm 1999; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

2. Anh Trần Vũ Trường H1, sinh năm 2003; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A Đại lộ B, tổ D, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, Ngân hàng TMCP Á là nguyên đơn do ông Võ Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Minh T1 và bà Võ Thị Ánh H là khách hàng của Ngân hàng TMCP Á (A). Quá trình giao dịch giữa Ngân hàng TMCP Á (A) và ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H đã ký kết nhiều hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.608.281216 ngày 03/01/2017, số tiền cho vay 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*), mục đích vay mua nhà đất, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 180 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 229621949, ngày 03/01/2017.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.856.201217 ngày 25/12/2017. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BID.CN.582.201217/SĐBS-01 ngày 15/06/2023, số tiền cho vay 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), mục đích vay sản xuất kinh doanh, phương thức cho vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 84 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 252735869, ngày 25/12/2017.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2630.010420 ngày 21/04/2020, số tiền cho vay 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), mục đích vay tiêu dùng, phương thức cho vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể,

thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 200.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 307472159, ngày 21/04/2020.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.690.200820 ngày 25/08/2020, số tiền cho vay 2.250.000.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích vay sản xuất kinh doanh, phương thức cho vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 2.250.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 3318013439, ngày 15/09/2020.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1566.151021 ngày 15/10/2021, số tiền cho vay 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), mục đích vay xây dựng sửa chữa nhà, phương thức cho vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 400.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 345487049, ngày 15/10/2021.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2734.250722 ngày 27/07/2022, số tiền cho vay 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), mục đích vay tiêu dùng có tài sản bảo đảm, phương thức cho vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 368473449, ngày 01/08/2022.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2734.250722 ngày 27/07/2022, số tiền cho vay 5.200.000.000 đồng (*Năm tỷ hai trăm triệu đồng*), mục đích vay sản xuất kinh doanh, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay hết ngày 15/10/2023, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất trong hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 368471159, ngày 01/08/2022; A đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 373402199, ngày 26/09/2022; A đã giải ngân số tiền 600.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 383156269, ngày 27/12/2022; A đã giải ngân số tiền 600.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 383278079, ngày 28/12/2022; A đã giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 391401269, ngày 14/03/2023; A đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 391527019, ngày 15/03/2023; A

đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 391669309, ngày 16/03/2023; A đã giải ngân số tiền 400.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 394345579, ngày 12/04/2023; A đã giải ngân số tiền 400.000.000 đồng cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H bằng Khế ước nhận nợ số 394481189, ngày 13/04/2023;

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Á và ông Trần Minh T1 ký kết Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 27/07/2022, với hạn mức thẻ 20.000.000 đồng, lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí được thỏa thuận theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng. Quá trình sử dụng thẻ ông Trần Minh T1 đã vi phạm thanh toán thẻ nên ngày 31/12/2023, A ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với thẻ tín dụng của ông Trần Minh T1.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Trần Minh T1 và bà Võ Thị Ánh H đã thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 345831, số vào sổ cấp GCN: 00211/CN QSDĐ/H do thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/11/2001, cập nhật biến động ngày 06/12/2017. Việc thế chấp đã được hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.361.2012217 ngày 21/12/2017 được công chứng tại Văn Phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 8355, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2017; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B - Chi nhánh T5 ngày 22/12/2017.

Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 905276, số vào sổ cấp GCN: CS 05649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/12/2016. Việc thế chấp đã được hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.278.281216 ngày 30/12/2016 được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 5607, quyền số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2016; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số BID.BĐCN.278.281216/SĐBS-01 ngày 25/08/2020, được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 2353, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/08/2020. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B - Chi nhánh T5 ngày 30/12/2016.

Tính đến ngày 17/4/2025, ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H còn nợ A số tiền gốc 9.981.699.540 đồng, tiền lãi trong hạn 374.476.725 đồng, tiền lãi quá hạn 3.364.683.946 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 124.564.794 đồng. Tổng 13.845.425.005 đồng.

Do ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H đã vi phạm các hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 17/4/2025 là 13.845.425.005 đồng, trong đó gồm: tiền gốc 9.981.699.540 đồng, tiền lãi trong hạn 374.476.725 đồng, tiền lãi quá hạn 3.364.683.946 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 124.564.794 đồng.

Buộc ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, kể từ ngày 18/4/2025 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 82 (180), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H.

Buộc ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, kể từ ngày 17/4/2025 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 82 (180), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H.

* Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn ông Trần Minh T1 do bà Phạm Thị Thanh T2 đại diện theo ủy quyền vắng mặt, bị đơn bà Võ Thị Ánh H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Trường H1, và Trần Vũ Phương Q không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Bị đơn ông Trần Minh T1 do bà Phạm Thị Thanh T2 đại diện theo ủy quyền, bị đơn bà Võ Thị Ánh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Trường H1, và Trần Vũ Phương Q đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 24/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á đối với bị đơn ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Về số tiền nợ:

+ Ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Á với tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 13.845.425.005đ (Mười ba tỷ tám trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn không trăm lẻ năm đồng); trong đó số tiền gốc 9.981.699.540đ (chín tỷ chín trăm tám mươi một triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi đồng), tiền lãi trong hạn 374.476.725đ (Ba trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng), tiền lãi quá hạn 3.364.683.946đ (Ba tỷ ba trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng), lãi phạt chậm trả lãi 124.564.794đ (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng).

+ Từ ngày 18/4/2025, Ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, kể từ ngày 18/4/2025 cho đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng.

1.2. Sau khi Ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á thì Ngân hàng TMCP Á có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 345831, sổ vào sổ cấp GCN: 00211/CN QSDĐ/H do thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/11/2001, cập nhật biến động ngày 06/12/2017 thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 905276, sổ vào sổ cấp GCN: CS05649 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/12/2016, thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trường hợp ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: xã Đ, thị xã T (nay là phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 345831, sổ vào sổ cấp GCN: 00211/CN QSDĐ/H do thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/11/2001, cập nhật biến động ngày 06/12/2017 và thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3, địa chỉ: phường Đ, 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 CE 905276, sổ vào sổ cấp GCN: CS05649 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/12/2016, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định;

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh

toán hết nợ thì ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Á. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á còn thừa thì được trả lại cho ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/5/2025 bị đơn bà Võ Thị Ánh H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt và phát mãi tài sản thế chấp của hộ gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt và phát mãi tài sản thế chấp của hộ gia đình. Tuy nhiên, bị đơn kháng cáo không có căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà Võ Thị Ánh H là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, anh Trần Vũ Trường H1 và chị Trần Vũ Phương Q có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng tín dụng:

Xét thấy, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (gọi tắt là A) và bị đơn ông Trần Minh T1 và bà Võ Thị Ánh H đã thỏa thuận và ký kết với nhau các văn bản như sau:

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.725.250915 ngày 28/9/2015; Hợp đồng tổng mức cấp tín dụng số

BID.CN.664.281216 ngày 30/12/2016; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.608.281216 ngày 03/01/2017 và Khế ước nhận nợ số 229621949 ngày 03/01/2017: Số tiền giải ngân là 1.800.000.000 đồng.

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.582.201217 ngày 21/12/2017; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.856.201217 ngày 25/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BID.CN.582.201217/SĐBS-01 ngày 15/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 252735869 ngày 25/12/2017: Số tiền giải ngân là 1.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2630.010420 ngày 21/4/2020 và Khế ước nhận nợ số 307472159 ngày 21/4/2020: Số tiền giải ngân là 200.000.000 đồng.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.690.200820 ngày 25/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 31803439 ngày 15/09/2020: Số tiền giải ngân là 2.250.000.000 đồng.

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.1479.141021 ngày 15/10/2021; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1566.151021 ngày 15/10/2021 và Khế ước nhận nợ số 345487049 ngày 15/10/2021: Số tiền giải ngân là 400.000.000 đồng.

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.2727.250722 ngày 27/7/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2734.250722 ngày 27/02/2022 và Khế ước nhận nợ số 368473449 ngày 01/8/2022: Số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng.

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.2727.250722 ngày 27/7/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2734.250722 ngày 27/7/2022; các Khế ước nhận nợ số 368471159 ngày 01/8/2022, số 373402199 ngày 26/6/2022, số 383156269 ngày 27/12/2022, số 383278079 ngày 28/12/2022, số 391401269 ngày 14/3/2023, số 391527019 ngày 15/3/2023, số 391669309 ngày 16/3/2023, số 394345579 ngày 12/4/2023 và số 394481189 ngày 13/4/2023: Số tiền giải ngân là 5.200.000.000 đồng.

Ngoài ra, A đã cấp thẻ tín dụng JCB Gold số 356795*****8404 ngày 27/7/2022 cho ông Trần Minh T1.

Xét thấy, hình thức và nội dung của các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, Giấy đề nghị mở thẻ tín dụng nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng. Đồng thời, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết các văn bản trên. Do đó, các Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ và các thỏa thuận về thẻ tín dụng nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành.

[2.1.2] Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Minh T1 có văn bản phản hồi thống nhất về tiền gốc, tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Tuy nhiên bị đơn không đồng ý trả lãi phạt chậm trả. Tuy nhiên, việc ông T1 và bà H ký kết các văn bản tín dụng với A là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp. Theo đó, các bên đã có thỏa thuận các điều khoản về phạt vi phạm do chậm trả lãi. Do đó, bên vay phải thực hiện các nghĩa vụ, cam kết của mình với bên cho vay theo các văn bản đã thỏa thuận.

Từ đó, yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Trần Minh T1, bà Võ Thị Ánh H phải thanh toán cho A tổng số tiền là 13.845.425.005 đồng, bao gồm số tiền gốc 9.981.699.540 đồng, tiền lãi trong hạn 374.476.725 đồng, tiền lãi quá hạn 3.364.683.946 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 124.564.794 đồng tính đến ngày 17/4/2025, là có cơ sở chấp nhận. Kể từ ngày 18/4/2025 đến khi thi hành án xong, ông T1 và bà H còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp:

[2.2.1] Để bảo đảm cho các khoản nợ nêu trên, A và bị đơn ông T1, bà H đã ký kết các văn bản như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.278.281216 ngày 30/12/2016 được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 5607, quyền số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BID.BĐCN.278/281216/SĐBS-01 ngày 25/8/2020, được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 2353, quyền số 08/2023TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2020: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905276, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/12/2016.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.361.2012217 ngày 21/12/2017 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 8355, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2017: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T345831, sổ vào sổ cấp GCN: 00211/CNQSDĐ/H do UBND thị xã T cấp ngày 21/11/2001, cập nhật biến động ngày 06/12/2017.

Xét thấy, các Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, là phù hợp theo Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm. Đồng thời, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết các văn bản trên. Do đó, các Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành. Khi bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[2.2.2] Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích 303m² thuộc thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số vào sổ cấp GCN 00211/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/11/2001 cho hộ ông Trần Minh T1. Tuy nhiên, xét thấy ngày 06/12/2017 nội dung về chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã được điều chỉnh do có sai sót được đính chính là ông Trần Minh T1 theo Biên bản ngày 24/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2024, ông T1, bà H xác định chỉ có hai ông bà cùng 02 con là anh Trần Vũ Trường H1 và chị Trần Vũ Phương Q sinh sống, quản lý, sử dụng nhà, đất, ngoài ra không còn cá nhân nào khác. Do đó, ý kiến trình bày của bị đơn bà Võ Thị Ánh H và ông Trần Minh T1 về việc quyền sử dụng đất thế chấp cấp cho hộ nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp chỉ có ông T1, bà H ký kết là không có căn cứ xem xét chấp nhận.

[2.2.3] Xét thấy, tại Điều 8 về xử lý tài sản của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BID.BĐCN.278.281216, ngày 30/12/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BID.BĐCN.361.201217, ngày 21/12/2017 ghi nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng với ông T1, bà H về trường hợp xử lý tài sản thế chấp là “*khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa được bảo đảm quy định tại Điều 3 hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp A thu hồi nợ trước hạn*”. Đồng thời, theo thỏa thuận trong các Hợp đồng thế chấp và Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 25/8/2020, các bên xác định trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp và còn bao gồm nhưng không giới hạn tất cả tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp (bao gồm tài sản hình thành trước và sau khi ký hợp đồng thế chấp) để thu hồi nợ. Như vậy, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Trường hợp ông T1, bà H thanh toán hết toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông T1, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 345831, số vào sổ cấp GCN: 00211/CN QSDĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/11/2001, cập nhật biến động ngày 06/12/2017 đối với thửa đất số 82(180), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, T4 phò Hồ Chí M) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905276, số vào sổ cấp GCN: CS 05649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/12/2016 đối với thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 9-3 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Minh T1 và bà Võ Thị Ánh H.

[4] Từ những phân tích trên, bị đơn bà Võ Thị Ánh H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt và phát mãi tài sản thế chấp của hộ gia đình nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Ánh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ánh H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0003920 ngày 02/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – 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 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:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng