

Bản án số: 95/2025/DS-PT  
Ngày 25-02-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
**Bà Trần Thị Ngọc Tuyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 684/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo ết"Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1); địa chỉ trụ sở: Tòa nhà L, số B, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: số B, Đại lộ B, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:**

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984; chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ.

2. Ông Ngô Lữ Đ, sinh năm 1997; chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ.

Ông T, ông Đ cùng địa chỉ: 43-45-47, Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2374/2025/QĐ-TPBank.QTRR ngày 19/02/2025), ông T vắng mặt, ông Đ có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lương Thị Thu T1, sinh năm 1964; địa chỉ: số E, đường Đ, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Quốc L, sinh năm 1970; địa chỉ: số H, đường số B, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lương Thị Thu T1, ông Nguyễn Quốc L:*

1. Ông Dương Thành T2, sinh năm 1984.

2. Bà Trần Thu Y, sinh năm 1995.

Ông T2, bà Y cùng địa chỉ: tầng C, Tòa nhà L, số A Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền cùng ngày 13/02/2025), ông T2 vắng mặt, bà Y có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hoàng T3, sinh năm 1986; địa chỉ: số E, đường Đ, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*Người kháng cáo:* bị đơn bà Lương Thị Thu T1 và ông Nguyễn Quốc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bị đơn ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có ký kết các Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022 để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1). Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022: số tiền vay 5.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 132 tháng. Lãi suất cho vay 10,7%/năm trong 3 tháng đầu, lãi suất theo phương thức thả nổi; mức lãi suất này sẽ điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở + Margin. Margin là biên độ lãi suất cho vay tối thiểu áp dụng đối với khách hàng trong các tháng tiếp theo của khoản vay sau thời gian

áp dụng lãi suất tối thiểu (M: 5%/năm). Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Mục đích vay để hoàn tiền mua đất.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022: số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 120 tháng. Lãi suất cho vay 13,2%/năm trong 3 tháng đầu, lãi suất theo phương thức lãi suất định kỳ thay đổi trong thời hạn cho vay; mức lãi suất này sẽ điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở + Margin. Margin là biên độ lãi suất cho vay tối thiểu áp dụng đối với khách hàng trong các tháng tiếp theo của khoản vay sau thời gian áp dụng lãi suất tối thiểu (M: 5,95%/năm). Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm. Mục đích vay tiêu dùng, mua sắm vật dụng gia đình.

Để đảm bảo khoản vay trên, bà Lương Thị Thu T1 có ký kết các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Thửa đất số 231, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường bằng gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 575978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200072 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2593, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 293, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 042347, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200073 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2594, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 225, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 259776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 12 năm 2019 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200074 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2595, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 230, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu cột trụ bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch men, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 699882, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05543 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09 tháng 8 năm 2016 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200075 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2606, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 195, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà 01 tầng có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái ngói thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 392039, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03845 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21 tháng 4 năm 2014 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200228 ngày 21 tháng 12 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 12583, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

Tài sản thế chấp tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã giải ngân số tiền vay 5.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 540202200071/01 ngày 18 tháng 3 năm 2022, giải ngân số tiền vay 1.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 540202200308/01 ngày 22 tháng 12 năm 2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2023. Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, ông L và bà T1 đã trả được 492.750.558 đồng tiền vay gốc, dư nợ gốc còn lại là 4.507.249.442 đồng. Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022, ông L và bà T1 đã trả được 33.360.000 đồng tiền vay gốc, dư nợ gốc còn lại là 966.640.000 đồng.

Do bị đơn ông L và bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022; trong đó bao gồm tiền vay gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả lãi tính đến thời điểm Tòa án xét xử vụ án. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 20 tháng 9 năm 2024 là 6.734.042.497 đồng; trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 5.473.889.442 đồng; tiền lãi 1.260.153.055 đồng. Cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022: nợ gốc còn lại là 4.507.249.442 đồng, tiền lãi trong hạn 890.616.101 đồng, tiền lãi quá hạn 96.426.116 đồng, lãi chậm trả lãi 62.059.586 đồng. Tổng cộng là 5.556.351.245 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022: nợ gốc còn lại là 966.640.000 đồng, tiền lãi trong hạn 176.723.418 đồng, tiền lãi quá hạn 21.691.672 đồng, lãi chậm trả lãi 12.636.162 đồng. Tổng cộng là 1.177.691.252 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 tiếp tục thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022 trong thời gian chưa thanh toán nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Bị đơn ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 thống nhất trình bày:*

Do có nhu cầu vay vốn, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, số tiền vay 5.000.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022, số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Bà Lương Thị Thu T1 và ông Nguyễn Quốc L đã nhận đủ tiền vay.

Để đảm bảo cho các khoản vay, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có thế chấp tài sản như nguyên đơn đã trình bày.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay; ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 nhiều lần đưa ra phương án giải quyết nợ vay nhưng do việc kinh doanh gặp khó khăn nên không thực hiện đúng phương án đã đưa ra.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 đồng ý trả tiền vay gốc theo các hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B. Trường hợp ông L và bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3: Ông T3 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022, số tiền tạm tính đến ngày 20 tháng 9 năm 2024 là 6.734.042.497 đồng (sáu tỷ bảy trăm ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng), trong đó gồm 5.473.889.442 đồng (năm tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng) tiền vay gốc và 1.260.153.055 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu một trăm năm mươi ba nghìn không trăm năm mươi lăm đồng) tiền lãi suất. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022: nợ gốc còn lại là 4.507.249.442 đồng (bốn tỷ năm trăm lẻ bảy triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng), tiền lãi trong hạn 890.616.101 đồng (tám trăm chín mươi triệu sáu trăm mười sáu nghìn một trăm lẻ một đồng), tiền lãi quá hạn 96.426.116 đồng (chín mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn một trăm mười sáu đồng), lãi chậm trả lãi 62.059.586 đồng (sáu mươi hai triệu không trăm năm mươi chín nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng).

Tổng cộng là 5.556.351.245 đồng (năm tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi một nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022: nợ gốc còn lại là 966.640.000 đồng (chín trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), tiền lãi trong hạn 176.723.418 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm mười tám đồng), tiền lãi quá hạn 21.691.672 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm chín mươi một nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng), lãi chậm trả lãi 12.636.162 đồng (mười hai triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi hai đồng). Tổng cộng là 1.177.691.252 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh *theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong* Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022.

1.2. Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Thửa đất số 231, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường bằng gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 575978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200072 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2593, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 293, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 042347, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu

T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200073 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2594, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 225, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 259776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 12 năm 2019 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200074 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2595, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 230, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu cột trụ bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch men, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 699882, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05543 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09 tháng 8 năm 2016 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200075 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2606, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 195, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà 01 tầng có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái ngói thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 392039, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03845 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21 tháng 4 năm 2014 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200228 ngày 21 tháng 12 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 12583, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

Tài sản thế chấp tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2024 bị đơn bà Lương Thị Thu T1, ông Nguyễn Quốc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lương Thị Thu T1, ông Nguyễn Quốc L xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L; bà T1 chỉ kháng cáo đề nghị xem xét về phần án phí sơ thẩm cho bà T1, các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm bà T1 thống nhất và không kháng cáo.



Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3 vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3 và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc L. Đối với kháng cáo của bà Lương Thị Thu T1, người đại diện hợp pháp của bà T1 chỉ kháng cáo phần án phí sơ thẩm, xét thấy tại thời điểm xét xử phúc thẩm, bà T1 đã đủ tuổi được miễn án phí. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T1 và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm đối với bà T1.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Đối với kháng cáo của ông L, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Quốc L xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo của ông L. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T3 và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc L theo quy định tại Điều 289, Điều 296 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Thu T1: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T1 xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến phần án phí, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm, bà T1 không kháng cáo. Như vậy, đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[3] Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, bà T1 chưa đủ điều kiện để được miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T1 phải chịu án phí sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên tại thời điểm xét xử phúc thẩm, bà T1 đủ điều kiện được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, Điều 14 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.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Thu T1 là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Thu T1 được miễn nộp, trả lại cho bà T1 tiền tạm ứng đã nộp. Ông Nguyễn Quốc L và ông Nguyễn Hoàng T3 phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, Điều 289, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T3 và bị đơn ông Nguyễn Quốc L.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Thu T1.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (về án phí), như sau:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Thị Thu T1 được miễn án phí.

Ông Nguyễn Quốc L phải chịu 57.367.021 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm hai mươi một đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 số tiền 56.771.000 đồng (năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003290 ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Các phần còn lại của Bản án sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực pháp luật gồm:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

4.1.1. Buộc ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng

Thương mại Cổ phần L1) số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022, số tiền tạm tính đến ngày 20 tháng 9 năm 2024 là 6.734.042.497 đồng (sáu tỷ bảy trăm ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng), trong đó gồm 5.473.889.442 đồng (năm tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng) tiền vay gốc và 1.260.153.055 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu một trăm năm mươi ba nghìn không trăm năm mươi lăm đồng) tiền lãi suất. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022: Nợ gốc còn lại là 4.507.249.442 đồng (bốn tỷ năm trăm lẻ bảy triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng), tiền lãi trong hạn 890.616.101 đồng (tám trăm chín mươi triệu sáu trăm mười sáu nghìn một trăm lẻ một đồng), tiền lãi quá hạn 96.426.116 đồng (chín mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn một trăm mười sáu đồng), lãi chậm trả lãi 62.059.586 đồng (sáu mươi hai triệu không trăm năm mươi chín nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng). Tổng cộng là 5.556.351.245 đồng (năm tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi một nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022: Nợ gốc còn lại là 966.640.000 đồng (chín trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), tiền lãi trong hạn 176.723.418 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm mười tám đồng), tiền lãi quá hạn 21.691.672 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm chín mươi một nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng), lãi chậm trả lãi 12.636.162 đồng (mười hai triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi hai đồng). Tổng cộng là 1.177.691.252 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh *theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong* Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200071 ngày 17 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD540202200308 ngày 21 tháng 12 năm 2022.

4.1.2. Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 đã thế chấp cho Ngân hàng

Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1) để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Thửa đất số 231, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường bằng gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 575978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200072 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2593, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 293, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 042347, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 7 năm 2020 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200073 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2594, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 225, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 259776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 12 năm 2019 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200074 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2595, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 230, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp IV có kết cấu cột trụ bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch men, mái tole thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 699882, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05543 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09 tháng 8 năm 2016 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200075 ngày 17 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 2606, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

- Thửa đất số 195, tờ bản đồ 30-3 cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà 01 tầng có kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái ngói thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BS 392039, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03845 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21 tháng 4 năm 2014 cho bà Lương Thị Thu T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC540202200228 ngày 21 tháng 12 năm 2022. Hợp đồng có số công chứng 12583, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C.

Tài sản thế chấp tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Quốc L và bà Lương Thị Thu T1 phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1).

4.3. 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại bà Lương Thị Thu T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003136 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Quốc L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003137 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Hoàng T3 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003138 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**

