

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 227/2025/DS-PT

Ngày: 10-04-2025

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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 10 tháng 04 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 32/2025/TLPT-DS ngày 08/01/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (Ngân hàng V - Chi nhánh Đ); địa chỉ trụ sở: số A, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: số B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trường P, sinh năm 1987; địa chỉ liên lạc: số B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 401/UQ-ĐBD-KH ngày 30/5/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Hoàng Mộng X, sinh năm 1967 và ông Huỳnh Minh Q, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: số A, N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Mộng X, ông Huỳnh Minh Q: Bà Đinh Thị Kim D, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố C, T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hoàng Mộng X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2024, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Về quá trình cấp tín dụng: Ngân hàng V - Chi nhánh Đ đã cấp tín dụng cho bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q (Khách hàng) dưới hình thức cho vay theo Hợp đồng cho vay (HĐCV), cụ thể như sau:

HĐCV số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BDS1864 ngày 18/05/2023, chi tiết như sau:

Trị giá HĐCV: 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng)

Thời hạn vay: 240 tháng

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản

Số tiền nợ gốc đã trả: 8.250.000.000 đồng

Số tiền nợ của khách hàng tính đến thời điểm 30/09/2024 là 13.270.354.698 đồng, trong đó: Nợ gốc: 12.750.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 520.354.698 đồng

HĐCV số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BDS1502 ngày 18/05/2023, chi tiết như sau:

Trị giá HĐCV: 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 240 tháng

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà dự án

Số tiền nợ gốc đã trả: 810.000.000 đồng

Số tiền nợ của Khách hàng tính đến thời điểm 30/09/2024 là 6.687.706.438 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.390.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 296.471.096 đồng; Nợ lãi quá hạn gốc: 1.235.342 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 30/09/2024, tổng cộng nợ vay tại V chi nhánh Đ là 19.958.061.136 đồng, trong đó chi tiết như sau:

Về biện pháp bảo đảm: Để đảm bảo cho các Hợp đồng cho vay nêu trên, Khách hàng đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất của khách hàng, cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 25-2 tại phường H, 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 CS 292248, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 9 năm 2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020, tổng trị giá 17.107.443.000 VNĐ và đã đăng ký biện pháp bảo đảm.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư liên kề, 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 CY 045340, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10096 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020 tổng trị giá 5.014.200.000 VNĐ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư liên kề, 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 CY 045339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10095 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020 tổng trị giá 5.014.200.000 VNĐ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 47 tại phường H, 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 CH 965758, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 08874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 5 tháng 6 năm 2017 theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 029TT22 ngày 21/01/2022 tổng trị giá 3.421.786.000 VNĐ. Tổng cộng (làm tròn): 30.557.629.000 VNĐ.

Việc vi phạm nghĩa vụ: Tính đến hết ngày 30/09/2024, tổng công nợ của Khách hàng tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng V - Chi nhánh Đ là 19.958.061.136 đồng (Mười chín tỷ chín trăm năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm ba mươi sáu đồng), trong đó:

HĐCV số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BĐS1864 ngày 18/05/2023, chi tiết như sau:

Số tiền nợ của Khách hàng tính đến thời điểm 30/09/2024 là 13.270.354.698 đồng, trong đó: Nợ gốc: 12.750.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 520.354.698 đồng

HĐCV số 029D22/BĐS1502 ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BĐS1502 ngày 18/05/2023, chi tiết như sau:

Số tiền nợ của Khách hàng tính đến thời điểm 30/09/2024 là 6.687.706.438 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.390.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 296.471.096 đồng; Nợ lãi quá hạn gốc: 1.235.342 đồng.

Ngân hàng V - Chi nhánh Đ đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/ hoặc có văn bản yêu cầu (Bà) Hoàng Mộng X và (Ông) Huỳnh Minh Q thực hiện nghĩa vụ trả

nợ nêu trên theo Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BĐS1864 ngày 18/05/2023; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 029D22/BĐS1502 ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BĐS1502 ngày 18/05/2023.

Tuy nhiên tính đến nay, bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho V. Khách hàng liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với V, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của V gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của V.

V thông qua V - Chi nhánh Đ yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử như sau:

Buộc bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi và phí vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 19.958.061.136 đồng (Mười chín tỷ chín trăm năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) theo hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BĐS1864 ngày 18/05/2023; hợp đồng cho vay số 029D22/BĐS1502 ngày 21/01/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BĐS1502 ngày 18/05/2023.

Buộc bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q phải tiếp tục trả lãi, lãi phạt và các loại phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 30 tháng 09 năm 2024 cho đến ngày đã trả hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP V theo quy định tại các hợp đồng cho vay đã ký: Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BĐS1864 ngày 18/05/2023; hợp đồng cho vay số 029D22/BĐS1502 ngày 21/01/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BĐS1502 ngày 18/05/2023.

Trường hợp bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/540TT20/CN ngày 21/01/2022; 02/540TT20/CN ngày 11/03/2022 và số 03/540TT20/CN ngày 18/05/2023; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 029TT22 ngày 21/01/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 25-2 tại phường H, 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 CS 292248, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 9 năm 2019. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư

liền kê, 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 CY 045340, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10096 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư liền kê, 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 CY 045339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10095 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 47 tại phường H, 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 CH 965758, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 08874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 5 tháng 6 năm 2017.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

Tại đơn bản tự khai đề ngày 21/8/2024, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đinh Thị Kim D trình bày:

Ông Huỳnh Minh Q và bà Hoàng Mộng X có vay ngân hàng TMCP V - chi nhánh Đ theo Hợp đồng cho vay số S40D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BDS1864 ngày 18/05/2023; HĐCV số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BDS1502 ngày 18/05/2023 để vay số tiền là 28.200.000.000đ và thế chấp tài sản là:

Thửa đất số: 290, tờ bản đồ số: 25-2, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CS 292248, số vào sổ cấp GCN: CS12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/09/2019.

Thửa đất số: 1376, tờ bản đồ số: 27, địa chỉ: Khu Tái định cư L, phường Đ, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 045340, số vào sổ cấp GCN: CH10096 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2020

Thửa đất số: 1377, tờ bản đồ số: 27, địa chỉ: Khu Tái định cư L, phường Đ, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 045339, số vào sổ cấp GCN: CH10095 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2020

Thửa đất số: 304, tờ bản đồ số: 47, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CH 965758, số vào sổ cấp GCN: CS08874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/06/2017.

Do kinh tế khó khăn nên trước đó có chậm đóng lãi cho ngân hàng, tính tới thời điểm hiện tại, ông Huỳnh Minh Q và bà Hoàng Mộng X còn nợ ngân hàng

số tiền gốc là 19.958.061.136 đồng (Mười chín tỷ chín trăm năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) và tiền lãi. Ông Q và bà X mong Ngân hàng cho thời gian khoảng 02 tháng để chuẩn bị tài chính tất toán các khoản vay bên Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 19.958.061.136 đồng (Mười chín tỷ chín trăm năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) theo hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BDS1864 ngày 18/05/2023; hợp đồng cho vay số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BDS1502 ngày 18/05/2023.

Buộc bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q phải tiếp tục trả lãi, lãi phạt và các loại phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 cho đến ngày đã trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N theo quy định tại các hợp đồng cho vay đã ký: Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01/540D20/CN/BDS1864 ngày 18/05/2023; hợp đồng cho vay số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/029D22/BDS1502 ngày 18/05/2023.

Trường hợp bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/540TT20/CN ngày 21/01/2022; 02/540TT20/CN ngày 11/03/2022 và số 03/540TT20/CN ngày 18/05/2023; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 029TT22 ngày 21/01/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 25-2 tại phường H, 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 CS 292248, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 9 năm 2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư liên kề, 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 CY 045340, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10096 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 27 tại khu tái định cư liên kề, 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 CY 045339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 10095 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 47 tại phường H, 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 CH 965758, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 08874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 5 tháng 6 năm 2017.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

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 22/10/2024 bị đơn bà Hoàng Mộng X kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Hoàng Mộng X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt và 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 bà Hoàng Mộng X kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được cấp sơ thẩm thu thập, bị đơn bà Hoàng Mộng X kháng cáo nhưng không cung cấp mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 bị đơn bà Hoàng Mộng X 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, nguyên đơn Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V) và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đinh Thị Kim D đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng:

[2.1.1] Bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q với Ngân hàng V đã ký kết các hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ như sau:

Thứ nhất là Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 029D22/BĐS1502 ngày 21/01/2022 (sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng số 01/029D22/BĐS1502 ngày 18/5/2023). Số tiền vay tối đa là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng) với thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

Thứ hai Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/01/2022, bà X và ông Q đã nhận số tiền là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng) kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu là ngày 24/01/2022 thông qua tài khoản vay mở tại Ngân hàng V.

Thứ ba là Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 (sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng số 01/540D20/CN/BĐS1864 ngày 18/5/2023). Số tiền vay tối đa là 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng) với thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

Kèm theo Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BĐS1864 ngày 09/12/2020 là Giấy nhận nợ số 01 ngày 10/12/2020 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 05/01/2021, bà X và ông Q đã nhận tổng số tiền 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng) thông qua tài khoản vay mở tại Ngân hàng V (có chứng từ giao dịch ủy nhiệm chi).

[2.1.2] Xét thấy, hình thức và nội dung của các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và 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. 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 cho vay và Giấy nhận nợ nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành. Bên vay phải thực hiện các nghĩa vụ, cam kết của mình với bên cho vay theo các văn bản đã thoả thuận.

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

[2.2.1] Bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q với Ngân hàng V đã ký kết các hợp đồng thế chấp như sau:

Thứ nhất là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 029TT22 ngày 21/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) với phạm vi tài sản bảo đảm như sau:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa số 304, tờ bản đồ số 37 có diện tích 73,3m² (đất ở đô thị 43,8m² và đất trồng cây lâu năm 29,5m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 965758, sổ vào sổ CS08874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/6/2017.

Thứ hai là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 540TT20/CN ngày 09/12/2020 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) (sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/540TT20/CN ngày 21/01/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/540TT20/CN ngày 11/3/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/540TT20/CN ngày 18/5/2023) với phạm vi tài sản bảo đảm như sau:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 25-2 có diện tích 1.055,7m² (đất ở đô thị 542,3m² và đất trồng cây lâu năm 513,4m², trong đó 91,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ mương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 292248, sổ vào sổ CS12608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/9/2019;

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1376, tờ bản đồ 27 có diện tích 100m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 045340, sổ vào sổ vào CH10096 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 10/11/2020;

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1377, tờ bản đồ 27 có diện tích 100m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 045339, sổ vào sổ vào CH10095 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 10/11/2020.

[2.2.2] 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.

[2.3] Về nghĩa vụ trả nợ vay:

[2.3.1] Thời hạn vay theo các Hợp đồng cho vay là 240 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Đến ngày 26/12/2023, bà X và ông Q vi phạm nghĩa vụ trả lãi đối với hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước khi kết thúc hợp đồng theo thỏa thuận của các bên tại Điều 10 Bản Điều Khoản và Điều kiện cấp tín dụng là phù hợp.

[2.3.2] Theo Đơn khởi kiện ngày 30/5/2024, tính đến ngày khởi kiện, Ngân hàng V xác định số tiền nợ gốc mà bà X và ông Q đã trả theo Hợp đồng số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 (sửa đổi, bổ sung) là 8.250.000.000 đồng và theo Hợp đồng số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 (sửa đổi, bổ sung) là 810.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2024, người đại diện của bị

đơn là bà Đinh Thị Kim D trình bày rằng thống nhất yêu cầu khởi kiện của ngân hàng do tình hình kinh tế khó khăn nên đề nghị cho hoãn thời gian trả tiền đến tháng 9. Do đại diện của bị đơn đã thừa nhận số tiền gốc và lãi nên căn cứ theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.3.3] Đối với nợ gốc, tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã xác định được tính đến hết ngày 30/09/2024, bà X và ông Q còn phải thanh toán cho Ngân hàng V theo Hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 số tiền nợ gốc là 12.750.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 số tiền nợ gốc là 6.390.000.000 đồng.

[2.3.4] Đối với lãi vay và phí:

Đối với hợp đồng cho vay số 540D20/CN/BDS1864 ngày 09/12/2020 (sửa đổi, bổ sung): Tính lãi từ ngày 26/03/2024 đến ngày 30/09/2024, tổng số tiền nợ lãi trong hạn là 520.354.698 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số 029D22/BDS1502 ngày 21/01/2022 (sửa đổi, bổ sung): Tính lãi từ ngày 26/03/2024 đến ngày 30/09/2024, tổng số tiền lãi là 297.706.438 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 296.471.096 đồng, nợ lãi quá hạn gốc là: 1.235.342 đồng.

Xét thấy, căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Lãi suất cho vay trong hạn (trong thời gian ưu đãi và sau thời gian ưu đãi) và lãi suất nợ quá hạn theo các Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ là phù hợp theo Điều 463 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 13 của 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. Nhu cầu vốn của bà X và ông Q là để thanh toán tiền mua nhà ở dự án và mua đất nên đây là nhu cầu vốn không chịu mức lãi suất cho vay tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quyết định trong từng thời kỳ. Đồng thời, việc tính lãi của Ngân hàng V cũng đã đúng theo các Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ với bà X và ông Q.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu buộc bà Hoàng Mộng X và ông Huỳnh Minh Q trả nợ gốc, nợ lãi và phí cho Ngân hàng V và nếu bà X, ông Q không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ chấp nhận. 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. Bị đơn bà Hoàng Mộng X kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Hoàng Mộng X phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 317, 319 và 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 167 của Luật Đất đai;

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 Hoàng Mộng X.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Mộng X 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 Biên lai số 0003420 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng