

Bản án số: 304/2026/DS-PT

Ngày: 09/02/2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1824/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1); địa chỉ trụ sở: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Trương Thị Thanh T hoặc ông Nguyễn Trường L hoặc ông Nguyễn Long T1 hoặc ông Lê Khánh D; địa chỉ liên hệ: số A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 29/01/2026); ông L có mặt; bà T, ông T1, ông D vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Đình N, sinh năm 1976 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: tổ I, hẻm I đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: số A đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1975; vắng mặt.
2. Bà Lương Thị T2, sinh năm 1987; vắng mặt.
3. Ông Lê Việt A, sinh năm 2004; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ I, hẻm Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Đình N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) cấp tín dụng cho ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021 với nội dung: VIB cho ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H vay số tiền 1.800.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Hoàn trả bên thứ ba tiền mượn để nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 446, tờ bản đồ số 58, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất vay: 9,3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Ngày 25/01/2021, V1 đã giải ngân cho ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 với số tiền 1.800.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021 với nội dung: VIB cho ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H vay số tiền 1.176.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: sửa chữa nhà (bao gồm mua sắm thiết bị gia đình), trên nền đất cũ tọa lạc tại thửa đất số 446, tờ bản đồ số 58, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay: 10,1%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 30.

Ngày 30/08/2021, V1 đã giải ngân cho ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 với số tiền 1.176.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021, VIB đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho ông Hoàng Đình N chi tiết số thẻ như sau 526887\*\*\*\*\*4139; Hạn mức thẻ: 90.000.000 đồng; Lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD; HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 25/05/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10

Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1.

Tạm tính đến ngày 18/08/2025, ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H đã thanh toán cho V1 tổng số tiền là 882.857.382 đồng (trong đó tiền gốc là 214.000.000 đồng, lãi là 666.493.463 đồng, phạt vi phạm là 2.363.919 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 số tiền là 4.250.504.532 đồng (Bốn tỷ, hai trăm năm mươi triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng), trong đó tổng nợ gốc là 2.832.219.733 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 371.673.211 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 928.782.776 đồng, tổng phạt vi phạm là 68.405.570 đồng, tổng phí là 49.423.243 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021; Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 446, tờ bản đồ số: 58, địa chỉ: Phường P, 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: CD 699611, số vào sổ cấp GCN: CS08826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/08/2016, Cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N ngày 12/01/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 00925, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 16 tháng 9 năm 2025 là 4.302.389.928 đồng [trong đó tổng nợ gốc: 2.832.219.733 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 371.673.210 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 977.715.151 đồng, tổng phạt vi phạm: 71.358.590 đồng, tổng phí: 49.423.243 đồng] theo Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021.

2. VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký (Chi tiết tại HĐTD số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021 và HĐTD số 5508417.21 ngày 28/08/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021).

3. Trong trường hợp ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 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: 446, tờ bản đồ số: 58, địa chỉ: Phường P, 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: CD 699611, số vào sổ cấp GCN: CS08826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/08/2016, Cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N ngày 12/01/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 00925, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1 (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất 7475890.21.613 ngày 21/01/2021).

4. 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 V1. 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 V1.

Ngân hàng xác định không có yêu cầu với ông Q, bà T2.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án thực hiện ngày 12 tháng 12 năm 2024.

*Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N, bà H là ông Nguyễn Thiện Đ trình bày:*

Đại diện bị đơn xác nhận ông N, bà H có ký 03 hợp đồng với Ngân hàng, trong đó có hai hợp đồng tín dụng và một hợp đồng thế. Quá trình vay, ông N và bà H có trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng cụ thể bao nhiêu thì không nhớ. Do hiện nay tình hình kinh tế của bị đơn gặp nhiều khó khăn nên đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian và giảm tiền lãi để tạo điều kiện cho bị đơn thanh toán nợ.

Đối với 02 căn nhà trên phần đất ông Hoàng Đình N xây dựng: Hiện ông N và bà H đang quản lý, sử dụng 01 căn nhà; căn nhà còn lại do người khác quản lý, sử dụng (được biết ông N đang thiếu tiền của người này). Ông Đ cho rằng Ngân hàng tính lãi quá cao, đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi quá hạn và các loại phí để hỗ trợ ông N trả nợ.

Bị đơn không đồng ý phát mãi tài sản là căn nhà trên đất vì cho rằng trong hợp đồng thế chấp không thế chấp căn nhà. Ông Đ cũng trình bày việc ông N có nhận tiền chuyển khoản của ông Q là để chuyển nhượng 01 căn nhà trên đất cho ông Q, nhưng do thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng và các bên chưa thỏa thuận được nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N và bà H đồng ý trả nợ gốc và đồng ý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất; đối với tiền lãi, đề nghị Tòa án xem xét giảm bớt cho ông bà.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân*

*Q và bà Lương Thị T2 trình bày:*

Vợ chồng ông Lê Xuân Q, bà Lương Thị T2 với ông Hoàng Đình N có mối quan hệ bạn bè, cùng quê với nhau. Vào năm 2016, khi vợ chồng ông Q, bà T2 vào tỉnh Bình Dương lập nghiệp đã góp số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) với ông N để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 240 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2021, ông bà góp thêm 355.000.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu đồng); tổng số tiền vợ chồng ông Q, bà T2 đã góp là 640.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Q, bà T2 và ông N dự định sẽ tách làm hai thửa, mỗi bên sử dụng một thửa. Tuy nhiên, do thửa đất không đủ điều kiện tách thửa nên các bên thỏa thuận sử dụng chung và để ông Lê Xuân Q đứng tên. Vì vậy, các bên làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699611, số vào sổ cấp GCN: CS 08826 ngày 02/8/2016 cho ông Lê Xuân Q. Dù một bên đứng tên nhưng thực tế các bên chia nhau sử dụng mỗi bên một nửa diện tích đất.

Cuối năm 2020, ông Q, bà T2 và ông N bàn bạc tiến hành xây dựng hai căn nhà giống nhau để ở, mỗi căn có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>; kết cấu: Tường xây gạch, trát vữa xi măng và sơn; nền lát gạch bông, mái lợp tôn, có la-phông, cửa nhôm kính; trị giá khoảng 550.000.000 đồng/căn. Tại thời điểm này, ông N nói việc xây nhà cần nhiều thủ tục giấy tờ phức tạp nên đề nghị ông Q, bà T2 ký ủy quyền để ông N thay mặt đi thực hiện cho nhanh. Do tin tưởng nên ngày 25/12/2020, tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, ông Q, bà T2 đã ký hồ sơ mà không đọc kỹ nội dung vì nghĩ đó là hợp đồng ủy quyền.

Đến năm 2024, sau khi nhận được giấy triệu tập của Tòa án, ông Q và bà T2 mới biết vợ chồng ông N, bà H đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 446 cho Ngân hàng V1 để vay tiền từ năm 2021. Lúc này, ông bà mới phát hiện nội dung đã ký ngày 25/12/2020 thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến việc ông N được cập nhật sang tên trên GCNQSDĐ vào ngày 12/01/2021. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị là 50.000.000 đồng nhưng thực tế ông N không trả cho ông bà bất kỳ khoản tiền nào. Ông Q, bà T2 cho rằng mình đã bị vợ chồng ông N, bà H lừa dối để chiếm đoạt quyền sở hữu đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Vì vậy, ông Q, bà T2 khởi kiện độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Xuân Q, bà Lương Thị T2 với ông Hoàng Đình N ngày 25/12/2020 (Số công chứng 13928, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1) vô hiệu do bị lừa dối và giả tạo.

2. Tuyên hủy nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N ngày 12/01/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699611, số vào sổ cấp GCN: CS 08826 ngày 02/8/2016.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân

dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đối với bị đơn ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 tổng số tiền tính đến ngày 16 tháng 9 năm 2025 là 4.285.003.634 đồng, trong đó tổng nợ gốc: 2.762.000.000 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 371.673.210 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 924.971.833 đồng, tổng phạt vi phạm: 71.358.590 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021

- Buộc ông Hoàng Đình N hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đến ngày 16 tháng 9 năm 2025, số tiền 172.386.294 đồng, trong đó tiền gốc 70.219.733 đồng, lãi quá hạn 52.743.318 đồng, phí 49.423.243 đồng theo đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021.

- Kể từ ngày ngày 17/9/2025, buộc ông Hoàng Đình N, bà Hồ Thị H tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí (nếu có) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo quy định tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021.

- Trường hợp ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H trả nợ xong, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 699611, sổ vào sổ cấp GCN: CS08826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/08/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N.

- Trường hợp ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 446, tờ bản đồ số: 58, địa chỉ: Phường P, 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: CĐ 699611, sổ vào sổ cấp GCN: CS08826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/08/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình N ngày 12/01/2021, theo Hợp đồng thế chấp số 7475890.21.613 ngày 21/01/2021, số công chứng: 00925, Quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, ngày 22/01/2021.

- Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản

nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Q và bà Lương Thị T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2025 bị đơn ông Hoàng Đình N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Đình N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân Q, bà Lương Thị T2 và ông Lê Việt A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Q và bà T2 có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập. Xét việc rút yêu cầu độc lập của ông Q và bà T2 là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm nên đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn thống nhất Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 ngày 21/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2671793(1).21 ngày 21/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 5508417.21 ngày 28/08/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5508417.21 ngày 30/08/2021 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 23/03/2021, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Căn cứ vào hợp đồng đã giao kết, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 giải ngân cho ông N, bà H với tổng số tiền 2.976.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã giao kết. Tính đến ngày 16 tháng 9 năm 2025, ông Hoàng Đình N và bà Hồ Thị H đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền là 882.857.382 đồng (trong đó tiền gốc là 214.000.000 đồng, lãi là 666.493.463 đồng, phạt vi phạm là 2.363.919 đồng), số tiền còn nợ là 4.285.003.634 đồng, trong đó nợ gốc là

2.762.000.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 là 1.620.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 5508417.21 là 1.142.000.000 đồng) và nợ lãi là 1.523.003.634 đồng (nợ lãi trong hạn là 371.673.210 đồng và nợ lãi quá hạn là 924.971.833 đồng).

[5] Đối với Thẻ tín dụng số thẻ 5268874139, Ngân hàng TMCP Q1 cấp thẻ tín dụng cho ông N để tiêu dùng cá nhân, với hạn mức sử dụng là 90.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thẻ, ông N vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 16/9/2025 thì số tiền nợ là 172.386.294 đồng, trong đó tiền gốc 70.219.733 đồng, lãi quá hạn 52.743.318 đồng, phí thẻ là 49.423.243 đồng.

[6] Quá trình tố tụng, bị đơn thống nhất về nợ gốc, không đồng ý nợ lãi vì cho rằng nợ lãi tính cao nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh mức lãi suất trên là không đúng theo thỏa thuận tại các hợp đồng đã giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông N và bà H thanh toán số tiền tính đến ngày 16/9/2025 là 4.285.003.634 đồng, trong đó nợ gốc là 2.762.000.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số 2671793.21 là 1.620.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 5508417.21 là 1.142.000.000 đồng) và nợ lãi là 1.523.003.634 đồng (nợ lãi trong hạn là 371.673.210 đồng và nợ lãi quá hạn là 924.971.833 đồng) là có căn cứ.

Đối với thẻ tín dụng, do Ngân hàng TMCP Q1 cấp thẻ tín dụng cho ông N để tiêu dùng cá nhân nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N thanh toán số tiền nợ là 172.386.294 đồng, trong đó tiền gốc 70.219.733 đồng, lãi quá hạn 52.743.318 đồng, phí thẻ là 49.423.243 đồng là có căn cứ.

[7] Để bảo đảm cho khoản vay cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông N và bà H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 00925, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/01/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, ngày 22/01/2021. Như vậy, hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết hợp pháp, đã được đăng ký bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Bị đơn đồng ý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, không đồng ý phát mãi tài sản gắn liền với đất là 02 căn nhà. Xét, theo thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận: tài sản thế chấp bao gồm vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, kể cả xây dựng mới, tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất, đều là tài sản thế chấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp bên bị đơn không thanh toán được số tiền vay và tiền lãi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 325 của Bộ luật Dân sự.

[8] Bị đơn ông Hoàng Đình N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn ông N không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Đình N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Đình N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Đình N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0026270 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (12), 72.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**