TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **16/2026/DS-PT**
Ngày: **09 – 01 – 2026**
V/v: *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**
Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Thu Hương**
Bà **Võ Thị Thanh Phượng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hồng Thư** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 479/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 623/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 1216/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q (MB).**
Trụ sở chính: 18 L, phường Y, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật:
Ông **Lưu Trung T** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia khởi kiện:
Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q.
Địa chỉ: Số C, L, phường N, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật:
Ông **Hà Anh D** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.
(Theo Hợp đồng ủy quyền số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023)
Người đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện:

Ông **Trần Văn Đ** – Chức vụ: Giám đốc Công ty.
Địa chỉ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền số 12941.4/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023)
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:
Ông **Nguyễn Văn T1**, ông **Lê Văn S** hoặc ông **Ngô Liêm S1.**
Địa chỉ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền số 404/UQ-MBAMC-ĐNB ngày 18/3/2025)
2. Bị đơn: Ông **Phạm Trần D1**, sinh năm 1977.
Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D1, bà H:
Ông **Đỗ Văn S2**, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Quảng Trị.
Địa chỉ liên hệ: Chung cư T, đường N, ấp X, xã N, tỉnh Đồng Nai.
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2025)
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Anh **Phạm Nhật S3**, sinh năm 2003.
3.2. Chị **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 2004.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, tỉnh Đồng Nai.
3.3. Cháu **Phạm Nhật T3**, sinh ngày 31/01/2009 (con ruột ông D1, bà H).
Người đại diện hợp pháp của cháu T3:
Ông **Phạm Trần D1**, sinh năm 1977.
Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, tỉnh Đồng Nai.
***Người kháng cáo*:** Bị đơn ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H.

(Ông S1 có mặt, ông S2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (MB) do ông Ngô Liêm S1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/6/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh L *(gọi tắt Ngân hàng)* đã ký Hợp đồng tín dụng với ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H vay tổng số tiền 9.900.000.000 đồng (Chín tỷ, chín trăm triệu đồng).

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng trên thì ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc hửa đất số 119, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 144 xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 864172 ngày 12/9/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351844.24.721.6328897 ngày 27/6/2024 được công chứng số 981, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 414205 ngày 08/5/2020 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 41, tờ bản đồ số 144, xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 650043 ngày 09/3/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/05/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 351845.24.721.6328897 ký ngày 27/6/2024 số công chứng số: 982, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D1, bà H đã thanh toán số tiền lãi là: 370.908.909 đồng, không thanh toán khoản tiền gốc nào. Đến ngày 14/02/2025, vi phạm hợp đồng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn.

Ngân hàng đã thông báo yêu cầu ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý theo đúng quy định nhưng ông D1 và bà H đều không thực hiện theo yêu cầu.

Do đó, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ trên với số tiền (tạm tính đến hết ngày 09/9/2025) là: 10.500.796.433 đồng *(Mười tỷ năm trăm triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng)* trong đó bao gồm: nợ gốc 9.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 488.302.597 đồng; nợ lãi quá hạn: 112.493.836 đồng.

2. Kể từ ngày 10/9/2025, ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q;

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 119, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 144, xã N, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 864172; số vào sổ cấp GCN: CS 11288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12/9/2019.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 144, xã N, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 414205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/5/2020.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 54; xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 41, tờ bản đồ số 144, xã N, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 650043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/3/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/05/2018.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đối với Ngân hàng M. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

- Bị đơn ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H:

Mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng không đến Tòa làm việc và cũng không cung cấp ý kiến hoặc tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến việc Ngân hàng khởi kiện nên không có lời khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nhật S3 và chị Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Anh chị là con của ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H, anh chị hiện đang sinh sống tại phần đất mà ông D1 bà H đã thế chấp cho Ngân hàng. Các thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D1, bà H, anh chị chỉ ở nhờ trên đất.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông D1, bà H anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, anh chị không có ý kiến gì.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, điểm a Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Tố tụng hành chính; Luật Tư pháp người chưa thành niên; Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 91 và Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng; Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (MB) đối với ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"; Buộc ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (MB) tạm tính đến ngày 09/9/2025 với tổng số tiền là: 10.500.796.433 đồng *(Mười tỷ, năm trăm triệu, bảy trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng)* trong đó bao gồm: nợ gốc 9.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 488.302.597 đồng; nợ lãi quá hạn: 112.493.836 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/9/2025 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H thanh toán xong khoản nợ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về tài sản đảm bảo thi hành án, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của bị đơn:

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bản án sơ thẩm tuyên chưa khách quan và chưa phù hợp với quy định pháp luật.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông D1, bà H với Ngân hàng thương mại cổ phần Q về hình thức, nội dung tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy

định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc thế chấp đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp pháp và phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đố với khách hàng do Ngân hàng N ban hành và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT.NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N. Vì vậy, hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp và được pháp luật bảo vệ. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (MB) tạm tính đến ngày 09/9/2025 với tổng số tiền là: 10.500.796.433 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 9.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 488.302.597 đồng; nợ lãi quá hạn: 112.493.836 đồng là có căn cứ pháp luật vì phù hợp với mức lãi mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông D1, bà H kháng cáo cho rằng án sơ thẩm chưa khách quan, chưa phù hợp pháp luật và yêu cầu sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Đỗ Văn S2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông S2.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của của bị đơn:

Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Ngày 27/6/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh L và ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký kết Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng cho vay) với nội dung Ngân hàng cho ông D1, bà H vay với hạn mức là 9.900.000.000 đồng, thời hạn vay: 11 tháng; mục đích vay: kinh doanh và chăm sóc cây cảnh; lãi suất: 10,5%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 9.900.000.000 đồng nêu trên; ông D1, bà H đã thanh toán được số tiền lãi là 370,908,909 đồng, không thanh toán khoản tiền gốc nào. Đến ngày 14/02/2025, ông D1 và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 09/9/2025, ông D1 và bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 10.500.796.433 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 9.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 488.302.597 đồng; nợ lãi quá hạn: 112.493.836 đồng.

Do ông D1 và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu ông D1, bà H thanh toán tổng số tiền 10.500.796.433 đồng còn nợ là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ trên là đúng quy định pháp luật.

Về tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoan vay trên, ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký với Ngân hàng B1 Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351844.24.721.6328897.BĐ ngày 27/6/2024 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay xã N, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS864172 ngày 12/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Phạm Trần D1; Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh N1 theo hồ sơ số 001695.TC.014, mã vạch 2647324000475.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351845.24.721.6328897 ký ngày 27/6/2024 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 414205 ngày 08/5/2020 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 650043 ngày 09/3/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/05/2018. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C1, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh N1 theo hồ sơ số 001695.TC.013, mã vạch 2647324000474 và hồ sơ số 001695.TC.012, mã vạch 2647324000472.

Như vậy, các Hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản theo quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, được công chứng chứng thực đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các tài sản trên đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên cấp sơ thẩm tuyên các tài sản trên được dùng phát mãi để đảm bảo thi hành án trong trường hợp ông D1, bà H không thanh toán được tiền nợ cho Ngân hàng là đúng quy định pháp luật.

Ông D1, bà H kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do cấp sơ thẩm quyết định chưa khách quan, chưa phù hợp quy định pháp luật nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải nộp 118.500.796đ (Một trăm mười tám triệu năm trăm nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q (MB) số tiền 59.002.000đ (Năm mươi chín triệu không trăm linh hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H không được chấp nhận nên ông D1, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001628 ngày 24 tháng 9 năm 2025 và Biên lai thu tiền số 0007240 ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông D1, bà H đã nộp xong.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 91, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (MB) đối với bị đơn ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Buộc ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (M) số tiền nợ tính đến ngày 09/9/2025 là: 10.500.796.433 đồng *(Mười tỷ năm trăm triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng)* trong đó bao gồm: nợ gốc 9.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 488.302.597 đồng; nợ lãi quá hạn: 112.493.836 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/9/2025 của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trong trường hợp ông D1, bà H không thanh toán được số nợ trên thì các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau được dùng đảm bảo thi hành án cụ thể:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351844.24.721.6328897.BĐ ngày 27/6/2024 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay xã N, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS864172 ngày 12/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Phạm Trần D1, được Văn phòng C, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N1 theo hồ sơ số 001695.TC.014, mã vạch 2647324000475.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351845.24.721.6328897 ngày 27/6/2024 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 414205 ngày 08/5/2020 cho ông Phạm Trần D1, được Văn phòng C1, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N1 theo hồ sơ số 001695.TC.013, mã vạch 2647324000474.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 351845.24.721.6328897 ngày 27/6/2024 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 54, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 650043 ngày 09/3/2017 cho bà Phạm Thị B, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/05/2018 cho ông Phạm Trần D1, được Văn phòng C1, quyển số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD; đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ –Chi nhánh N1 theo hồ sơ số 001695.TC.012, mã vạch 2647324000472.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải nộp 118.500.796đ (Một trăm mười tám triệu năm trăm nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q (MB) số tiền 59.002.000đ (Năm mươi chín triệu không trăm linh hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu tiền số 0023148 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai).

2.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Phạm Trần D1, bà Nguyễn Thị Thanh H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001628 ngày 24 tháng 9 năm 2025 và Biên lai thu tiền số 0007240 ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông D1, bà H đã nộp xong.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Trần D1 và bà Nguyễn Thị Thanh H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (M) số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 2 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 2 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương