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

Bản án số: 48/2025/ KDTM - PT
Ngày: 27-11-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:* Bà Võ Thị Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thụ lý số 34/KDTM-PT, ngày 27/10/2025, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐ - PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP Q (viết tắt MB).

Địa chỉ trụ sở: số A, L, phường T, Q. cầu G, Tp Hà Nội. Nay là số 18, L, phường T, thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản - Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Địa chỉ: số C, L, phường L, quận B, TP Hà Nội. Nay là Tòa nhà MB, số C L, phường N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ; sinh năm 1994 – Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tòa nhà N, Số I, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

***Bị đơn**: Bà Thân Thị D; sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai.

***Người kháng cáo**: Bị đơn bà Thân Thị D

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 10/06/2024 và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 14/07/2022 Ngân hàng TMCP Q (viết tắt MB) - Chi

nhánh B ký hợp đồng cho bà Thân Thị D vay tiền, hợp đồng số: 29231.22.660.02389470.TD, bằng các khế ước sau:

*Khế ước số LD 2371326353 ngày nợ 22/06/2023, ngày đến hạn trả nợ 22/05/2024, số tiền vay 500.000.000đ, lãi suất 9,5%/1 năm.

*Khế ước số LD 2315279700, ngày nợ 01/06/2023, ngày đến hạn trả nợ 02/05/2024, số tiền vay 1.500.000.000đ, lãi suất 9,6 %/1 năm.

*Khế ước số LD 2305871193 ngày nợ 27/02/2023, ngày đến hạn trả nợ 21/01/2024, số tiền vay 470.000.000đ, lãi suất 10%/1 năm.

Mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

Tổng số tiền vay 2.470.000.000đ.

Tài sản bảo đảm đã được ký kết trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 32801.22.66020389470.BĐ, ký ngày 04/07/2022, số công chứng : 26372, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 32801.22.660.20389470.BĐ.PL1 ký ngày 21/02/2023, số công chứng 2066, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 32801.22.660.20389470.BĐ.PL2, ký ngày 11/01/2024, số công chứng 544, quyển số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD và đã được ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Tài sản thế chấp Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 124, tờ bản đồ: 35; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 028053; số vào sổ cấp GCN: CS 02223 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 26/07/2017. Cập nhật ngày 05/02/2021 chuyển mục đích 400m2 (bốn trăm mét vuông) từ đất trồng cây lâu năm thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" thời hạn thuê đất tính đến ngày 26/01/2041. Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND huyện B Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ-TNMT ngày 04/02/2021. Hồ sơ biến động số 000.00.67.H10-210111-0003/TTPVHCC.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn đã vi phạm thời hạn trả nợ và nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 05/06/2024 bị đơn còn nợ gốc 2.449.991.266đ, nợ lãi 91.000.112 đồng. Tổng cộng: 2.540.991.378 đồng

Vì vậy ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc bà Thân Thị D 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 05/6/2024) là: 2.540.991.378 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 2.449.991.266 đồng;

nợ lãi 91.000.112 đồng.

2. Kể từ ngày 06/6/2024, Bà Thân Thị D phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Thân Thị D không thực hiện

nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng M 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: 124, tờ bản đồ: 35; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 028053; số vào sổ cấp GCN: CS 02223 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 26/07/2017. Cập nhật ngày 05/02/2021 chuyển mục đích 400m^2 (bốn trăm mét vuông) từ đất trồng cây lâu năm thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" thời hạn thuê đất tính đến ngày 26/01/2041. Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND huyện B Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ-TNMT ngày 04/02/2021. Hồ sơ biến động số 000.00.67.H10-210111-0003/TTPVHCC.

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 bà Thân Thị D đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Thân Thị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Bị đơn bà Thân Thị D xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày nội dung: Toàn bộ nội dung đơn khởi kiện mà Ngân hàng trình bày là đúng, số tiền vay 2.470.000.000đ là đúng, mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh. Hiện nay vì khó khăn nên bà xin trả nợ dần nhưng không xác định thời hạn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai quyết định:

Căn cứ Điều 30, 35, 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Thân Thị D trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ gốc 2.449.991.266đ, nợ lãi 91.000.112đ, tổng cộng: 2.540.991.378đ (Hai tỉ, năm trăm bốn mươi triệu, chín trăm chín mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng) tính đến ngày 05/06/2024.

Kể từ ngày 06/6/2024, bà Thân Thị D phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Thân Thị D không thực hiện 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 Ngân hàng TMCP Q, 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: 124, tờ bản đồ: 35; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 028053; số vào sổ cấp GCN: CS 02223 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 26/07/2017. Cập nhật ngày 05/02/2021 chuyển mục đích 400m^2 (bốn trăm mét vuông) từ đất trồng cây lâu năm thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" thời hạn thuê đất tính đến ngày 26/01/2041. Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND huyện B Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ-TNMT ngày 04/02/2021. Hồ sơ biến động số 000.00.67.H10-210111-0003/TTPVHCC.

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 bà Thân Thị D đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Thân Thị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2025 bị đơn bà Thân Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết cho bà D được trả Ngân hàng làm nhiều lần và không đồng ý trả một lần cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thân Thị D; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại

các Điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Quá trình Toà án thụ lý và giải quyết vụ án bị đơn bà Thân Thị D đều thừa nhận bà có vay số tiền nợ gốc và tiền lãi suất của Ngân hàng theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ mà Ngân hàng đã cung cấp cho Toà án và đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, bà D cho rằng khi bà vay tiền của Ngân hàng thì bà vay làm nhiều lần, Ngân hàng giải ngân cho bà nhiều lần và cũng thoả thuận trả nợ nhiều lần nên bà D chỉ đồng ý trả làm nhiều lần cho nguyên đơn chứ không đồng ý trả một lần toàn bộ khoản vay.

Xét thấy, đây chỉ là lời trình bày của bị đơn về việc xin được trả làm nhiều lần, lời trình bày của bà D không được nguyên đơn đồng ý. Ngoài ra, theo các tài liệu có tại hồ sơ cũng như các hợp đồng các bên đã ký, không có tài liệu nào thể hiện về việc thoả thuận bị đơn được trả làm nhiều lần. Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên cần giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai.

[3] Quá trình Toà án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án bà D cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm để chứng minh cho lời trình bày cũng như yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của bà D không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thân Thị D;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH 14, ngày 30/12/2016, về Án phí, Lệ phí của Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Thân Thị D trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc 2.449.991.266 đồng, nợ

lãi 91.000.112 đồng, tổng cộng: 2.540.991.378 đồng (Hai tỉ, năm trăm bốn mươi triệu, chín trăm chín mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng) tính đến ngày 05/06/2024.

Kể từ ngày 06/6/2024, bà Thân Thị D phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Thân Thị D không thực hiện 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 Ngân hàng TMCP Q, 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: 124, tờ bản đồ: 35; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 028053; số vào sổ cấp GCN: CS 02223 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 26/07/2017. Cập nhật ngày 05/02/2021 chuyển mục đích 400m2 (bốn trăm mét vuông) từ đất trồng cây lâu năm thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" thời hạn thuê đất tính đến ngày 26/01/2041. Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND huyện B Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ-TNMT ngày 04/02/2021. Hồ sơ biến động số 000.00.67.H10-210111-0003/TTPVHCC.

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 bà Thân Thị D đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Thân Thị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Theo Quyết định tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Thân Thị D phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0029396 ngày 20/8/2025 và số 0003391 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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 Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- TAND, VKSND khu vực 12- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh