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

Bản án số: **21/2026**/KDTM-PT
Ngày **09 – 4 – 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 Đinh Thị Kiều Lương
Các Thẩm phán:Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Ông Nguyễn Đình Trung
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 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 10/2026/TLPT-KDTM ngày 23/01/2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐ-PT ngày 03/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2026/QĐ-PT ngày 15/3/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng N**
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng đốc;
Địa chỉ: B, L, phường G, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K – Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh P1
Địa chỉ: Số I, L, Khu phố C, phường P, Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:
1. Ông Nguyễn Đình H – Phó đốc Ngân hàng N Chi nhánh P1;
2. Ông Lê Phước V1 – Phó đốc Ngân hàng N Chi nhánh P1;
- *Bị đơn*: **Ông Nguyễn Đức P**, sinh năm 2002;
Địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1995. Hộ khẩu thường trú: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông P: Ông Phạm Văn K1, sinh năm 1973 (Vắng mặt). Theo văn bản ủy quyền số công chứng 002393, quyển số 04/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2025 của Văn phòng C1. Địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

(Ông V1, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông K1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã P ông Lê Phước V1 trình bày:*

Ngày 28-06-2024 Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là hàng A) có cho ông Nguyễn Đức P vay số tiền 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-202401019 và theo khế ước nhận nợ số 5605-LDS-202401367 ngày 28-6-2024, thời hạn vay: 06 tháng, tính từ ngày nhận nợ (28-6-2024), mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh mua bán nông sảnphương thức cho vay: cho vay theo hạn mức. Thời hạn sử dụng vốn 06 tháng, thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, lãi suất 8,9%/năm; lãi quá hạn: 150%, lãi chậm trả: 10%/năm, định kỳ trả lãi: Theo quý (03 tháng/lần) vào ngày 20. Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi. suất thả nổi bằng lãi suất niêm yết tối đa tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ theo quy định của Giám đốc A1 chi nhánh B + (cộng) 4,2%/năm. A1 được quyền chủ động điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân (theo định kỳ tối đa 05 ngày đầu tháng của kỳ điều chỉnh tiếp theo từ ngày 01 đến 05 của kỳ điều chỉnh tiếp theo). Ngày đến hạn trả nợ 28-12-2024.

Đảm bảo cho khoản vay ngày 28-6-2024 ông Nguyễn Đức P ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5605-193-20246146/HĐTC cho ngân hàng các tài sản cụ thể:

+ Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 21diện tích đất: 364,5 m^2, đất tọa lạc tại: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 363365 tại số vào sổ cấp GCN: CH 00646/CN do UBND huyện B (cũ) cấp ngày 17-4-2012 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số: 126, Tờ bản đồ số: 21, diện tích đất: 462,9 m^2, địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 131320 tại số vào sổ cấp GCN: CS00010/CN do Sở

nguyên trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12-01-2016 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Tài sản trên hai thửa đất nêu gồm có: 01 nhà xây cấp 4, có diện tích khoảng 200m^2, thời điểm xây dựng năm 2018.

Cùng ngày 28-6-2024 bà Phạm Thị D ký Hợp đồng ủy quyền cho ông P thế chấp các thửa đất, cụ thể:

+ Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 21diện tích đất: 364,5 m^2, đất tọa lạc tại: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 363365 tại số vào sổ cấp GCN: CH 00646/CN do UBND huyện B (cũ) cấp ngày 17-4-2012 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số: 126, Tờ bản đồ số: 21, diện tích đất: 462,9 m^2, địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 131320 tại số vào sổ cấp GCN: CS00010/CN do Sở nguyên trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12-01-2016 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đức P chưa thanh toán nợ gốc cho ngân hàng, tính đến ngày 25-12-2024, ông Nguyễn Đức P đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ lãi 94.820.924 đồng. Kể từ ngày 29-9-2024 đến nay ông P đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng sau đó vi phạm cả thời hạn trả tiền gốc, mặc dù Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian cho ông P trả nợ nhưng ông P vẫn không có thiện chí trả nợ cho ngân hàng. Phía Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ cho ông P để yêu cầu thanh toán nợ lãi vay quá hạn cho Ngân hàng nhưng ông P vẫn không thực hiện thanh toán nợ đúng hạn.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức P có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi suất tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26-9-2025) là 4.490.335.387đ (*Bốn tỷ bốn trăm chín mươi triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng),* trong đó:

+ Nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-202401019 ngày 28-6-2024 là 4.000.000.000 đồng,

+ Lãi trong hạn từ ngày 01-10-2024 đến ngày 26-9-2025: 352.098.630 đồng,

+ Lãi quá hạn từ ngày 31-12-2024 đến ngày 26-9-2025: 131.671.233 đồng.

+ Lãi chậm trả: 6.565.524 đồng.

Đồng thời, yêu cầu ông P tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh từ ngày 27-9-

2025 theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng A1 cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ gốc và lãi thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán nợ cho ngân hàng. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Đức P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức P là ông Phạm Văn K1:*** *Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông K1 không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông K1.*

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D là ông Phạm Văn K1:*** *Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông K1 không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông K1.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và triển nông thôn Việt Nam.

Buộc ông Nguyễn Đức P thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc và lãi suất tính đến 26-9-2025 là: 4.490.335.387đ (*Bốn tỷ bốn trăm chín mươi triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng)*.

Kể từ ngày 27-9-2025, ông P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5605-193-20246146/HĐTC ngày 28-6-2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

Sau khi ông Nguyễn Đức P hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà Phạm Thị D.

Trường hợp ông Nguyễn Đức P không thanh toán hoặc thanh toán không đúng hạn các khoản nợ trên thì nguyên đơn ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là các thửa đất cùng tài sản trên đất để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 21diện tích đất: 364,5 m^2, đất tọa lạc tại: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 363365 tại số vào sổ cấp GCN: CH 00646/CN do UBND huyện B (cũ) cấp ngày 17-4-2012 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà

Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số: 126, Tờ bản đồ số: 21, diện tích đất: 462,9 m^2, địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 131320 tại số vào sổ cấp GCN: CS00010/CN do Sở nguyên trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12-01-2016 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Tài sản trên hai thửa đất nêu gồm có: 01 nhà xây cấp 4, có diện tích khoảng 200m^2, thời điểm xây dựng năm 2018.

Số tiền thu được sau khi phát mãi tài sản nếu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông P có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi đủ cho Ngân hàng, trường hợp còn dư thì trả lại cho bà D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên, về án phí, thi hành án và hiệu lực bản án theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 20/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Đức P (do ông Phạm Văn K1 đại diện) có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tạo điều kiện cho các bên hòa giải.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 28/6/2024 Ngân hàng N cho ông Nguyễn Đức P vay số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5605-LAV-202401019 và theo khế ước nhận nợ số 5605-LDS-202401367 ngày 28/6/2024, thời hạn vay: 06 tháng, tính từ ngày nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Đức P ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5605-193-20246146/HĐTC ngày 28-6-2024 đối với thửa đất số 125, 126, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị D (cập nhật trang 4). Việc ông P ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có sự ủy quyền từ bà D theo Hợp đồng ủy quyền thế chấp cùng ngày 28-6-2024 (bút lục số 35-36) bà Phạm Thị D ký Hợp đồng ủy quyền thế chấp các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức P.

Bên cho vay Ngân hàng N – Chi nhánh P1, Bình Phước đã thực hiện đúng cam kết là giải ngân tổng số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đức P vay, ông P đã nhận đủ số tiền này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đức P chưa thanh toán nợ gốc cho ngân hàng, tính đến ngày 25/12/2024, ông Nguyễn Đức P đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ lãi 94.820.924 đồng. Như vậy ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2025), ông Nguyễn Đức P còn nợ Ngân hàng số có tiền gốc và lãi suất là 4.490.335.3874 đồng, trong đó: Nợ gốc là 4.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn từ ngày 01/10/2024 đến ngày 26/9/2025: 352.098.630 đồng; Lãi quá hạn từ ngày 31/12/2024 đến ngày 26/9/2025: 131.671.233 đồng; Lãi chậm trả: 6.565.524 đồng.

Do ông Nguyễn Đức P vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi. Căn cứ theo Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010, có cơ sở chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Đức P phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền 4.490.335.3874 đồng và dùng tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm ông không được tham gia tố tụng. Tại hồ sơ (Bút lục số 82, 93, 98, 114) thể hiện các biên bản tống đạt, văn bản tố tụng cho bị đơn đều được ông K1 là người đại diện theo ủy quyền ký nhận hợp lệ, các thủ tục tống đạt của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp đúng với các quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông K1 không đến tham gia tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa sơ thẩm là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Sau khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm, ông K1 là người nhận trực tiếp bản án (Bút lục số 134, 144). Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không nêu căn cứ cụ thể, không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai. Bị đơn chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức P (do ông Phạm Văn K1 là đại diện) làm trong hạn luật định, nộp án phí đúng quy định. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện của nguyên đơn ông V1, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa đại diện cho ông Nguyễn Đức P vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tạo điều kiện để cho bị đơn và nguyên đơn hòa giải đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không tạo điều kiện cho ông tham gia tố tụng để đối thoại thương lượng, ép ông ký nhận các văn bản tố tụng cùng một thời điểm, không giao cho ông bản án…mặc dù ông đã gặp trực tiếp Chánh án Tòa án nhân dân khu 11 để khiếu nại nhưng không giải quyết.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Thứ nhất: Về thủ tục tố tụng như cấp tống đạt các văn bản của Tòa án cũng như bản án sơ thẩm cho đương sự. Tại hồ sơ thể hiện quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho đại diện bị đơntheo đúng trình tự thủ tục tố tụng để tiến hành làm việc, hòa giải công khai chứng cứ và xét xử. Mặc dù đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm theo đúng trình tự nhưng ông K1 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa. Việc ông K1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có mặt để tham gia tố tụng tại phiên tòa và vắng mặt không có lý do; là tự mình đã chối bỏ quyền bảo vệ quyền và lợi ích của mình trước Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt phía bị đơn là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. khi xét xử sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành tống bản án cho ông K1 và cho bị đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại nhà ông, có lập biên bản ông K1 là người trực tiếp ký nhận. Do đó, kháng cáo của bị đơn về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho ông nên ông không tham gia được phiên tòa là không có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai: Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu được tạo cho ông có thời gian để thương lượng, hòa giải đối với nguyên đơn

- Xét Hợp đồng tín dụng số 5605-193-20246146/HĐTC ngày 28-6-2024 và theo khế ước nhận nợ số 5605-LDS-202401367 ngày 28-6-2024 được ký kết Ngân hàng Nông nghiệp và triển nông thôn Việt Nam - nhánh P, Bình Phước và ông Nguyễn Đức P được ký kết dựa trên ý chí tự nguyện của các bên, chủ thể giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, mức lãi suất phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông P phát sinh hiệu lực hợp đồng theo quy định tại các Điều 116, 117 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên các bên phải có trách nhiệm

thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Bên cho vay Ngân hàng N – Chi nhánh P1, Bình Phước đã thực hiện đúng cam kết là giải ngân tổng số tiền 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng*) cho ông Nguyễn Đức P vay, ông P đã nhận đủ số tiền này. Tuy nhiên, trong thời gian thực hiện hợp đồng ông P đã vi phạm cả nghĩa vụ trả tiền lãi và tiền gốc giữa các bên cũng không thỏa thuận cơ cấu lại nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ông P tại Tòa án.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Đức P ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5605-193-20246146/HĐTC ngày 28-6-2024 đối với thửa đất số 125, 126, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị D (cập nhật trang 4). Việc ông P ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có sự ủy quyền từ bà D theo Hợp đồng ủy quyền thế chấp cùng ngày 28-6-2024 (bút lục số 35-36) bà Phạm Thị D ký Hợp đồng ủy quyền thế chấp các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức P với nội dung "*Bên B (ông P) là người đại diện cho bên A (bà D) được toàn quyền thay mặt thực hiện việc vay vốn tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng, thế chấp, nhận tiền vay, trả lãi vay, trả nợ, xử lý tài sản đảm bảo với ngân hàng, các tổ chức tín dụng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, xử lý tài sản thế chấp, giải chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất*…".

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Đức P phải trả cho Ngân hàng nghiệp và triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 26-9-2025 là 4.490.335.387 đồng và dùng tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức P. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai.

[3]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí do kháng cáo của ông Nguyễn Đức P không được chấp nhận nên ôngphải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[5]. Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức P; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 298, 299, 303, 307,317, 318, 319, 320, 321, Điều 188 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 7,8,12, 13, 14 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N1. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N và triển nông thôn Việt Nam.

- Buộc ông Nguyễn Đức P thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc và lãi suất tính đến 26-9-2025 là: 4.490.335.387đ (*Bốn tỷ bốn trăm chín mươi triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng)*.

Kể từ ngày 27-9-2025, ông P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5605-193-20246146/HĐTC ngày 28-6-2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

Sau khi ông Nguyễn Đức P hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà Phạm Thị D.

Trường hợp ông Nguyễn Đức P không thanh toán hoặc thanh toán không đúng hạn các khoản nợ trên thì nguyên đơn ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là các thửa đất cùng tài sản trên đất để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 21diện tích đất: 364,5 m^2, đất tọa lạc tại: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 363365 tại số vào sổ cấp GCN: CH 00646/CN do UBND huyện B (cũ) cấp ngày 17-4-2012 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

+ Thửa đất số: 126, Tờ bản đồ số: 21, diện tích đất: 462,9 m^2, địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 131320 tại số vào sổ cấp GCN: CS00010/CN do Sở nguyên trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12-01-2016 mang tên ông Nguyễn Quốc D1 và bà Nguyễn Thị Quế C đã được chuyển nhượng trang 4 cho bà Phạm

Thị D, căn cước công dân số 066195009168 địa chỉ hiện tại: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Tài sản trên hai thửa đất nêu gồm có: 01 nhà xây cấp 4, có diện tích khoảng 200m^2, thời điểm xây dựng năm 2018.

Số tiền thu được sau khi phát mãi tài sản nếu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông P có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi đủ cho Ngân hàng, trường hợp còn dư thì trả lại cho bà D.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Buộc ông Nguyễn Đức P thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Đức P phải chịu số tiền án phí là 112.490.335 đồng (Một trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, ba trăm ba mươi lăm đồng).

Hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.091.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu không trăm chín mươi mốt nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0011762 ngày 14/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11- Đồng Nai).

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức P phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008092 ngày 14/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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, 7b 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.

4.Hiệu lực của Bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV11-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV11- Đồng Nai;
- THSDS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương