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

Bản án số: 598/2026/DS-PT
Ngày: 21 - 9 - 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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 545/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 659/2026/QĐ-PT ngày 20/8/2026, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1.1. Công ty cổ phần M3; địa chỉ: Tầng A Tòa nhà V, sô I D, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bùi Công T - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Văn H - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Miền Nam I (Theo Văn bản ủy quyền số: 04/2026/UQ-GĐ ngày 26/01/2026 của Giám đốc Công ty Cổ phần M3).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Bà Trần Thị Ngân H1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Ông Nguyễn Hữu V, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Bà Nguyễn Thị D, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Ông Trần Phương N, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

(Theo Văn bản ủy quyền số: 3294/2026/UQ-MARS ngày 14/8/2026 của Công ty cổ phần M3).

1.2. Ngân hàng TMCP V2 (V3); địa chỉ: Tòa V, số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy T1 - Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng cá nhân Miền B - Trung tâm THN KHDN và Xử lý nợ Pháp lý (Theo Ủy quyền số 16/2025/ UQN-CTQT ngày 24/4/2025 của ông Ngô Chí D1)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Trần Phương N và bà Nguyễn Thị D, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 3295/2026/UQ-VPB ngày 14/8/2026).

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Nguyễn Vy H2, sinh năm 1998; địa chỉ: 2 Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng

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

+ Ông Hồ Phúc V1, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1962

+ Anh Hồ Phúc Văn Q; chị Huỳnh Thị Tài M, sinh năm 1993

+ Chị Hồ Thuy Thùy N2, sinh năm 1983

+ Chị Hồ Thị Yến N3; sinh năm 1993

+ Chị Hà Hồ Anh K; sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1.

Bà Trần Thị Ngân H1, ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Phương N, ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Phan Thành Đ - đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày: Giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) và bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Theo đó, V3 đã giải ngân cho bà H2 tổng số tiền gốc 6.947.968.648 đồng. Để bảo đảm cho các khoản vay, bà H2 ký Hợp đồng thế chấp công chứng số 6845, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m², theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 962051 do UBND thành phố Đ cấp ngày 16/5/2011, đăng ký biến động sang tên bà Trịnh Nguyễn Vy H2 ngày 05/4/2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/5/2024. Ngày 30/9/2024 và ngày 30/10/2024, V3 đã ký các hợp đồng mua bán nợ, chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần M3 một phần các khoản nợ của bà H2. Công ty M3 kế thừa quyền, nghĩa vụ của V3 tương ứng với phần khoản nợ được chuyển nhượng; V3 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm đối với phần khoản nợ chưa chuyển nhượng.

Nay Công ty Cổ phần M3 và V3 cùng khởi kiện, yêu cầu bà Trịnh Nguyễn Vy H2 thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/4/2026 là 9.693.541.472 đồng, trong đó nợ gốc 6.947.968.648 đồng, tiền lãi và phạt chậm trả lãi 2.745.572.824 đồng; tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp ngày 03/10/2023 để bảo đảm thi hành án đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ thì đề nghị được yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bà H2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tại phiên tòa sơ thẩm , đồng nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản phạt chậm trả lãi và giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trịnh Nguyễn Vy H2 trình bày:

Bà H2 thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như đại diện ngân hàng T2 và ngân hàng đã giải ngân tổng số tiền 6.947.968.648 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H2 chưa thanh toán được số tiền gốc và lãi phát sinh. Bà H2 đồng ý trả số tiền nợ gốc 6.947.968.648 đồng, trong đó trả Công ty Cổ phần M3 số tiền gốc 6.880.468.648 đồng và V3 số tiền gốc 67.500.000 đồng, nhưng không đồng ý với số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về tài sản thế chấp, bà H2 xác nhận tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42, theo Giấy chứng nhận số BE 962051; nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 năm 2022, đã được đăng ký sang tên bà H2 và đăng ký thế chấp tại ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1 trình bày:

Ông V1, bà N1 xác nhận có chuyển nhượng cho bà Trịnh Nguyễn Vy H2 thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42 vào năm 2022. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông bà vẫn sinh sống trên diện tích đất này do ông bà lớn tuổi, không

đứng ra vay tiền được nên bà H2 đề nghị đứng tên vay tiền giúp. Ông V1, bà N1 cho biết có biết việc bà H2 thế chấp đất cho ngân hàng. Ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để gia đình được bán tài sản và không đồng ý bàn giao tài sản cho bà H2 thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V1, bà N1 cung cấp "Giấy thỏa thuận chuộc lại tài sản" ngày 25/3/2022 giữa ông bà và bà H2 liên quan đến thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m² đang thế chấp tại ngân hàng. Ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy thỏa thuận chuộc lại tài sản mà chỉ đề nghị có phương án thỏa thuận để trả nợ giữa ngân hàng, bà H2 và gia đình ông bà. Ông V1 thống nhất với lời trình bày của bà N1.

Ông Hồ Phúc Văn Q, chị Hồ Thị Yến N3 trình bày:

Trên đất ngoài căn nhà của ông V1, bà N1 còn có một căn nhà của bà Hồ Thụy Thùy N2 được xây dựng năm 2005, hiện bà N2 và con đang sinh sống. Ông Q, chị N3 không có tài sản gì trên đất và không đồng ý giao tài sản cho bà H2 để thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng vì gia đình đã sinh sống tại đây từ nhỏ. Ông Q, chị N3 cho biết không biết việc ông V1, bà N1 chuyển nhượng đất cho bà H2 và việc bà H2 thế chấp đất cho ngân hàng.

Chị Huỳnh Thi Tài M trình bày:

Chị không có tài sản gì trên đất và không đồng ý giao tài sản cho bà H2 để thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng vì đã sinh sống tại đây từ nhỏ. Chị không biết việc ông V1, bà N1 chuyển nhượng đất cho bà H2 và việc bà H2 thế chấp đất cho ngân hàng

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V2 (V3) và Công ty Cổ phần M3 (MARS) về việc không yêu cầu tính lãi phạt chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V2 (V3) và Công ty Cổ phần M3 (MARS) đối với bị đơn bà Trịnh Nguyễn Vy H2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có trách nhiệm trả cho V3 và MARS toàn bộ số tiền tính đến ngày 12/6/2026 là 9.657.377.709 đồng, trong đó nợ gốc là 6.947.968.648 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 2.709.409.061 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2309200310414 ngày 04/10/2023, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023), Phụ lục Hợp đồng số 02/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023), Phụ lục Hợp đồng số 03/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023); Hợp đồng cho vay số

LN2309190309322 ngày 4/10/2023 và Hợp đồng thẻ số: 374-P-4722648 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) với bà Trịnh Nguyễn Vy H2.

Trong đó:

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần M3 số tiền 9.526.856.959 đồng, trong đó nợ gốc là 6.880.468.648 đồng, nợ lãi là 2.682.314.971 đồng

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho V3 số tiền 91.987.066 đồng, trong đó nợ gốc là 67.500.000 đồng, nợ lãi là 24.487.066 đồng.

1.2. Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Trịnh Nguyễn Vy H2 thực tế thanh toán hết nợ cho MARS và V3. Lãi phát sinh phải trả cho MARS và V3 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

1.3. Trường hợp bà Trịnh Nguyễn Vy H2 không trả nợ đầy đủ cho MARS và V3 thì MARS và V3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho MARS và/hoặc V3 theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 6845, quyển số: 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 3/10/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Lâm Đồng, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm (các) cụ thể như sau: Thửa đất số: 1316, Tờ bản đồ số: 42 (32-15-57-III), địa chỉ: thôn Đ, xã X, Đ, Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 962051, Số vào sổ cấp GCN: CH00093 do do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/5/2011, biến động sang tên bà Trịnh Nguyễn Vy H2 ngày 05/4/2022.

1.4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mãi không đủ trả nợ, M1 và V3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mãi các tài sản khác của bà Trịnh Nguyễn Vy H2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho M1 và/hoặc V3 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/6/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án

Tại phiên tòa,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần M3, Ngân hàng TMCP V2 không đồng ý kháng cáo của ông V1, bà N1 đề nghị giải quyết như cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng

[1.1] Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và những người này không có kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quy định; Đơn kháng cáo của ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 làm và nộp trong thời hạn luật định, có nội dung phù hợp quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, đối với nghĩa vụ trả nợ của bà Trịnh Nguyễn Vy H2 trong các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) với bà Trịnh Nguyễn Vy H2. Trong đó:

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần M3 số tiền 9.526.856.959 đồng, trong đó nợ gốc là 6.880.468.648 đồng, nợ lãi là 2.682.314.971 đồng

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho V3 số tiền 91.987.066 đồng, trong đó nợ gốc là 67.500.000 đồng, nợ lãi là 24.487.066 đồng.

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Trịnh Nguyễn Vy H2 thực tế thanh toán hết nợ cho MARS và V3. Lãi phát sinh phải trả cho MARS và V3 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Các bên không kháng cáo và không có kháng nghị nên phần nghĩa vụ thanh toán của bà Trịnh Nguyễn Vy H2 đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của ông V1, bà N1 thấy rằng:

[3.1] Bà Trinh Nguyễn Vy H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42, địa chỉ thôn Đ, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng từ ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thi Bích N1 vào năm 2022. Thửa đất này trước đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962051, số vào sổ cấp GCN CH00093 do UBND thành phố Đ cấp ngày 16/5/2011, sau đó đăng ký biến động sang tên bà Trịnh Nguyễn Vy H2 ngày 05/4/2022. Ông V1, bà N1 đều thừa nhận việc chuyển nhượng là tự nguyện, được lập hợp đồng công chứng và sau khi hoàn tất thủ tục, quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên bà H2 nhưng mục đích là để bà H2 vay giúp số tiền 3.000.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng, ông V1, bà N1 và các thành viên trong gia đình vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông V1, bà N1 cung cấp "*Giấy thỏa thuận chuộc lại tài sản"* ngày 25/3/2022, xác định thời hạn chuộc lại từ ngày 25/3/2022 đến ngày 25/3/2024.

Từ các tài liệu, lời trình bày và sự thừa nhận của các bên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1, bà N1 với bà H2 được các bên tự nguyện xác lập, đã hoàn tất thủ tục công chứng và đăng ký biến động sang tên bà H2. Mặc dù sau khi chuyển nhượng ông V1, bà N1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất và giữa các bên có lập thỏa thuận chuộc lại tài sản, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông bà không yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu nhằm che dấu một giao dịch khác, cũng như không yêu cầu hủy việc đăng ký biến động và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch và Giấy thỏa thuận chuộc lại tài sản này mà để các bên tự thỏa thuận.

[3.2] Sau khi được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, bà Trịnh Nguyễn Vy H2 đã thế chấp thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42 để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP V2. Theo hồ sơ, giữa V3 và bà H2 có lập Hợp đồng thế chấp công chứng số 6845, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Lâm Đồng; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP V2 cho rằng đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản theo đúng quy định và có biết trên đất có 02 căn nhà do ông V1, bà N1 đang quản lý sử dụng. Qua xem xét hồ sơ thẩm định, định giá do Ngân hàng TMCP V2 cung cấp không có nội dung thể hiện việc lấy ý kiến của những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản là ông V1, bà N1 cùng các con của ông bà là anh Q, chị M2, Chị N2, chị Nghi H3 có văn bản đồng ý của những người này.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/1/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, trên thửa đất 1316 có 02 căn nhà xây: *01 căn nhà giáp mặt đường chính, diện tích xây dựng 175m^2, cấp 4, không lầu; phía sau có tầng hầm; giáp vườn kết cấu 01 phòng khách; 01 phòng bếp; 01 phòng thờ;*

05 phòng ngủ do ông V1, bà N1, anh Q, chị M2, chị N3 đang ở, 01 căn nhà diện tích xây dựng 77m^2 chị N2 đang ở (diện tích đất nhà này ông V1, bà N1 cho chị N2 nhưng chưa làm thủ tục). Ông V1, bà N1 thừa nhận sau khi chuyển nhượng cho bà H2 để làm thủ tục vay vốn và nhận số tiền 3.000.000.000 đồng từ bà H2 và trả lãi mỗi tháng 36.000.000 đồng cho bà H2 để trã lãi ngân hàng nhưng gia đình vẫn tiếp tục sinh sống, quản lý, sử dụng đất này và biết việc bà H2 dùng đất để thế chấp ngân hàng, nhưng khi phát hiện bà H2 vay tại Ngân hàng TMCP V2 với số tiền lên đến 7.000.000.000 đồng ông bà đã ngưng trả lãi từ tháng 5/2024 đối với số tiền đã nhận từ bà H2 3.000.000.000 đồng.

Theo hướng dẫn tại công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, khi xem xét tính ngay tình của tổ chức tín dụng nhận thế chấp cần đánh giá việc tổ chức tín dụng có kiểm tra, xác minh thực tế tình trạng quản lý, sử dụng tài sản và có biết hoặc phải biết về quyền, lợi ích của người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản hay không… Trong vụ án này, hồ sơ thẩm định cho vay của V3 không thể hiện có việc xác minh ai là người đang quản lý, sử dụng tài sản này và không có ý kiến của ông V1, bà N1 và các thành viên trong gia đình là những người trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống trên thửa đất 1316 sau khi quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên bà H2, có đồng ý cho việc Ngân hàng thẩm định nhà và đất để cho bà H2 vay vốn hay không. Vì vậy, có cơ sở xác định V3 có lỗi trong việc thẩm định, xác minh thực tế tài sản trước khi nhận thế chấp.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 6845 ngày 03/10/2023, bà H2 là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 962051; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V1, bà N1 với bà H2 đã được công chứng và hoàn tất đăng ký biến động từ ngày 05/4/2022. Hợp đồng thế chấp cũng đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Mặc dù, Ngân hàng V2 (V3) có lỗi trong việc kiểm tra thực tế tài sản nhưng do ông V1, bà N1 không yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu nhằm che dấu một giao dịch khác, cũng như không yêu cầu hủy việc đăng ký biến động và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch và Giấy thỏa thuận chuộc lại tài sản này mà để các bên tự thỏa thuận nên cần tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp để xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

[3.3] Theo hồ sơ vụ án, ông V1, bà N1 thừa nhận đã nhận số tiền 3.000.000.000 đồng từ khoản vay do bà H2 đứng tên và đây là khoản tiền gắn trực tiếp với việc chuyển nhượng thửa đất số 1316, đồng thời tại phiên tòa ông bà thừa nhận từ tháng 5/2024 đến nay không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi, nên có cơ sở xác định trách nhiệm của ông V1, bà N1 liên quan đến tài sản này trong phạm vi số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ tháng 5/2024 theo mức lãi suất của khoản vay được bảo đảm bằng tài sản này cho đến khi thi hành xong (số tiền lãi sẽ được tính trên số tiền 3.000.000.000 đồng x mức lãi suất trong hạn theo hợp hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà H2 với

Ngân hàng V3). Đối với phần nghĩa vụ vượt quá số tiền 3.000.000.000 đồng và số tiền lãi ông V1, bà N1 phải chịu khi phát mãi tài sản này, đây là nghĩa vụ của bà Trịnh Nguyễn Vy H2 đối với V3 và Công ty M3.

Trường hợp bà Trịnh Nguyễn Vy H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Công ty M3 và Ngân hàng V3 thì MARS và V3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42 để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 6845 ngày 03/10/2023. Ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1 cùng những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan thi hành án để xử lý theo quy định; nghĩa vụ của ông V1, bà N1 đối với tài sản này được xác định trong phạm vi số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 5/2024 cho đến khi thi hành xong (số tiền lãi sẽ được tính trên số tiền 3.000.000.000 đồng x mức lãi suất trong hạn theo hợp hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà H2 với Ngân hàng V3) khi xử lý tài sản là nhà và đất nói trên, số tiền xử lý tài sản còn lại là của ông V1, bà N1.

[3.4] Đối với phần nghĩa vụ thanh toán còn lại của bà H2 vượt quá phạm vi nêu trên, trường hợp bà H2 không tự nguyện thực hiện thì V3 và Công ty M3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà H2 để bảo đảm thi hành phần nghĩa vụ thanh toán còn thiếu theo quy định của pháp luật.

[3.5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1, sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phúc V1 và bà Nguyễn Thị Bích N1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng về phần xử lý tài sản thế chấp.

Xử :

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V2 (V3) và Công ty Cổ phần M3 (MARS) về việc không yêu cầu tính lãi phạt chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V2 (V3) và Công ty Cổ phần M3 (MARS) đối với bị đơn bà Trịnh Nguyễn Vy H2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2.1 Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có trách nhiệm trả cho V3 và MARS toàn bộ số tiền tính đến ngày 12/6/2026 là 9.657.377.709 đồng, trong đó nợ gốc là 6.947.968.648 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 2.709.409.061 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2309200310414 ngày 04/10/2023, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023), Phụ lục Hợp đồng số 02/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023), Phụ lục Hợp đồng số 03/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309200310414 ngày 4/10/2023); Hợp đồng cho vay số LN2309190309322 ngày 4/10/2023 và Hợp đồng thẻ số: 374-P-4722648 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) với bà Trịnh Nguyễn Vy H2.

Trong đó:

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần M3 số tiền 9.526.856.959 đồng, trong đó nợ gốc là 6.880.468.648 đồng, nợ lãi là 2.682.314.971 đồng

- Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 có nghĩa vụ thanh toán cho V3 số tiền 91.987.066 đồng, trong đó nợ gốc là 67.500.000 đồng, nợ lãi là 24.487.066 đồng.

2.2. Bà Trịnh Nguyễn Vy H2 phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Trịnh Nguyễn Vy H2 thực tế thanh toán hết nợ cho MARS và V3. Lãi phát sinh phải trả cho MARS và V3 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

2.3. Trường hợp bà Trịnh Nguyễn Vy H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M3 và Ngân hàng TMCP V2 (V3) thì Công ty Cổ phần M3 và Ngân hàng V3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 42 (32-15-57-III), địa chỉ: thôn Đ, phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 6845, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Lâm Đồng; tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962051, số vào sổ cấp GCN CH00093 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày

16/5/2011, đã đăng ký biến động sang tên bà Trịnh Nguyễn Vy H2 ngày 05/4/2022.

Buộc ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: anh Hồ Phúc Minh Q1; chị Huỳnh Thị Tài M2; chị Hồ Thị Thùy N4; chị Hồ Thị Yến N3 là những người đang quản lý sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 1316 có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi theo quy định pháp luật; nghĩa vụ của ông V1, bà N1 đối với tài sản này được xác định trong phạm vi số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 5/2024 cho đến khi thi hành xong (số tiền lãi sẽ được tính trên số tiền 3.000.000.000 đồng x mức lãi suất trong hạn theo hợp hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà H2 với Ngân hàng V3) khi phát mãi tài sản là nhà và đất nói trên, số tiền xử lý tài sản còn lại là của ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1.

2.4. Trường hợp bà Trịnh Nguyễn Vy H2 không tự nguyện thực hiện số tiền còn lại thuộc phạm vi nghĩa vụ của ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1 tại mục 2.3. Công ty Cổ phần M3 và Ngân hàng V3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mãi các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà H2 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trinh Nguyễn Vy H2 thanh toán lại cho Công ty cổ phần M3 số tiền 600.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Trịnh Nguyễn Vy H2 phải chịu số tiền 122.126.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần M3 số tiền 58.170.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007400 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V2 số tiền 2.028.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007399 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Phúc V1, bà Nguyễn Thị Bích N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐKT;TTr&THA;
- TAND Khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thành Tâm