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

Bản án số: 54/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 01 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

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 Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Khang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 658/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 465/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2026/QĐPT-DS ngày 16/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Công ty Cổ phần M; Địa chỉ: Tầng 12 Tòa nhà VA, số 9 Duy Tân, phường C, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tầng 12 Tòa nhà VA, số 9 Duy Tân, phường DV, quận C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Tr1 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phú T9 – Giám đốc Vùng xử lý nợ Miền Nam III (Theo văn bản ủy quyền số 4263/2025/UQ-GĐ ngày 25/8/2025).

Ủy quyền lại cho:

+ Ông Trần Vi Quang M1, sinh năm 1987

+ Ông Thiên Việt Q9, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 4, Tòa nhà CityHouse, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tầng 4, Tòa nhà CityHouse, 485B Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo văn bản ủy quyền số 101/2026/UQ-M ngày 14/01/2026)

2. Ngân hàng TMCP V (viết tắt là VBank); Địa chỉ: Tòa nhà VBank Tower, số 89 LH, phường Đ9, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tòa nhà VBank Tower, số 89 LH, phường LH, quận Đ9, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D9 – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ7 – Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp Miền Nam – Trung tâm Thu hồi nợ Khách hàng doanh nghiệp & Xử lý nợ pháp lý (Theo văn bản ủy quyền số 16/2025/UQN-CTQT ngày 24/4/2025).

Ủy quyền lại cho:

+ Ông Nguyễn Văn H8, sinh năm 2002

+ Ông Trần Nhật B1, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 4, Tòa nhà CH, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tầng 4, Tòa nhà CH, 485B Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo văn bản ủy quyền số 1517/2025/UQ-VPB ngày 10/7/2025)

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Ngọc Nh, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 335 Quốc lộ 1A, tổ 3, thôn A1, xã TL, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Số 335 Quốc lộ 1A, tổ 3, thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Tấn Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 3, thôn A1, xã TL, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Tổ 3, thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận) (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2025).

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh.

Tại phiên tòa, ông Trần Vi Quang M1 và ông Lâm Tấn Đ có mặt ngày 16 và 26/01/2026; ông Trần Nhật B1 có mặt ngày 16/01/2026, vắng mặt ngày 26/01/2026; những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP V (VBank) với bà Hồ Thị Ngọc Nh có ký hợp đồng tín dụng, cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay số 10086189 ký ngày 25/12/2023. Số tiền vay: 18.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 26/12/2023 - 26/12/2048). Lãi suất cho vay trong hạn: 9,9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng 01 lần theo biên độ 3,5%/năm.

2. Hợp đồng cho vay số 10129587 ký ngày 23/02/2024. Số tiền vay: 1.184.000.000 đồng. Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 23/02/2024 - 23/02/2049). Lãi suất cho vay trong hạn: 9,9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng 01 lần theo biên độ 3,5%/năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Hồ Thị Ngọc Nh đã thế chấp các tài sản sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537280, số vào sổ cấp GCN: CH 00965 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537279, số vào sổ cấp GCN: CH 00964 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BX 657886, số vào sổ cấp GCN: CH 01325 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/5/2015; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537281, số vào sổ cấp GCN: CH 00966 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BQ 538118, số vào sổ cấp GCN: CH 01149 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/5/2014; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 000505, Quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/2/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Quý, địa chỉ: Số 47A Cao Thắng, BH1, Ph1, Bình Thuận. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hồ Thị Ngọc Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/7/2024 nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 25/12/2024, VBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần M (sau đây gọi tắt là "Công ty M") đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa VBank với bà Hồ Thị Ngọc Nh theo Hợp đồng mua bán nợ số 18/2024/VPB-M và phụ lục kèm theo, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 10086189 ký ngày 25/12/2023, số 10129587 ký ngày 23/02/2024.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Quá trình xử lý khoản vay, VBank và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Hồ Thị Ngọc Nh thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VBank/Công ty M; tuy nhiên, bà Hồ Thị Ngọc Nh không thực hiện.

Tính đến ngày 24/7/2025, bà Hồ Thị Ngọc Nh còn nợ Công ty M và VBank tổng số tiền, cụ thể như sau:

	Công ty M (90%)	**VBank (10%)**	**Công ty M và VBank**
Nợ gốc	17.704.945.800 đồng	1.967.216.200 đồng	19.672.162.000 đồng
Nợ lãi và phạt chậm trả lãi	2.346.376.629 đồng	260.708.514 đồng	2.607.085.143 đồng
Tổng cộng	20.051.322.429 đồng	2.227.924.714 đồng	22.279.247.143 đồng

Tính đến thời điểm ngày 03/9/2025, bà Hồ Thị Ngọc Nh còn nợ tổng cộng là 22.455.518.746 đồng (trong đó nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.783.356.746 đồng).

Nay Công ty Cổ phần M và VBank yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M và VBank tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 là 22.455.518.746 đồng (gồm: nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.783.356.746 đồng); trong đó:

+ Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 là: 20.209.966.871 đồng (gồm: nợ gốc 17.704.945.800 đồng và nợ lãi 2.505.021.071 đồng).

+ Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 là: 2.245.551.875 đồng (gồm: nợ gốc là:1.967.216.200 đồng, nợ lãi là: 278.335.675 đồng).

2. Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Hồ Thị Ngọc Nh thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M và VBank. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M và VBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Hồ Thị Ngọc Nh không trả nợ đầy đủ cho Công ty Cổ phần M và VBank thì Công ty Cổ phần M và VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty Cổ phần M và/hoặc VBank, cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537280, số vào sổ cấp GCN: CH 00965 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537279, số vào sổ cấp GCN: CH 00964 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BX 657886, số vào sổ cấp GCN: CH 01325 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/5/2015; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537281, số vào sổ cấp GCN: CH 00966 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BQ 538118, số vào sổ cấp GCN: CH

01149 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/5/2014; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 000505, Quyển số: 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/2/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Quý, địa chỉ: số 47A Cao Thắng, BH1, Ph1, Bình Thuận.

4. Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có). Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 05 thửa đất trên, bà Hồ Thị Ngọc Nh phải chịu và hoàn trả cho Công ty Cổ phần M số tiền 5.000.000 đồng.

Ông Lâm Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh trình bày: Xác nhận lời trình bày của đại diện Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V là đúng sự thật, cụ thể bà Hồ Thị Ngọc Nh đã ký hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP V như sau :

1. Hợp đồng cho vay số 10086189 ký ngày 25/12/2023. Số tiền vay: 18,500,000,000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 26/12/2023 - 26/12/2048). Lãi suất cho vay trong hạn: 9.9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng 1 lần theo biên độ 3.5%/năm.

2. Hợp đồng cho vay số 10129587 ký ngày 23/02/2024. Số tiền vay: 1,184,000,000 đồng. Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 23/02/2024 - 23/02/2049). Lãi suất cho vay trong hạn: 9.9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng 1 lần theo biên độ 3,5%/năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Hồ Thị Ngọc Nh đã thế chấp các tài sản sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537280, số vào sổ cấp GCN: CH 00965 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537279, số vào sổ cấp GCN: CH 00964 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BX 657886, số vào sổ cấp GCN: CH

01325 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/5/2015; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537281, số vào sổ cấp GCN: CH 00966 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BQ 538118, số vào sổ cấp GCN: CH 01149 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/5/2014; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hồ Thị Ngọc Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Xác nhận tính đến thời điểm ngày 24/7/2025, bà Hồ Thị Ngọc Nh còn nợ Ngân hàng TMCP V tổng cộng là 22.279.247.143 đồng (trong đó: nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.607.085.143 đồng.) Việc Ngân hàng TMCP V bán cổ phần cho Công ty Cổ phần M như thế nào thì không rõ. Tuy nhiên, số tiền vay nợ gốc và lãi tính đến thời điểm hiện nay là đúng như trên.

Nay, bà Hồ Thị Ngọc Nh chịu trách nhiệm thanh toán số tiền nợ trên cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà Hồ Thị Ngọc Nh trong thời hạn 12 tháng sẽ thanh toán hết số tiền nợ vay trên cho Ngân hàng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà Hồ Thị Ngọc Nh đồng ý chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả cho Công ty Cổ phần M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lâm Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh xác nhận đến thời điểm ngày 03/9/2025, bà Hồ Thị Ngọc Nh còn nợ tổng cộng là 22.455.518.746 đồng (trong đó: nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.783.356.746 đồng) và đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà Hồ Thị Ngọc Nh trong thời hạn 12 tháng sẽ thanh toán hết số tiền nợ vay trên cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 90, 91, 94, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Các Điều 117, 119, 292, 293, 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 342, 342, 385, 386, 398, 463 và 468 Bộ luật Dân sự; Khoản 1, 2 Điều 26 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 và Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V: Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 là 22.455.518.746 đồng (gồm: nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.783.356.746 đồng); Trong đó :

- Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 tương ứng với sở hữu khoản nợ 90% là: 20.209.966.871 đồng (gồm: nợ gốc 17.704.945.800 đồng và nợ lãi 2.505.021.071 đồng).

- Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 tương ứng với sở hữu khoản nợ 10% là: 2.245.551.875 đồng (trong đó nợ gốc là 1.967.216.200 đồng, nợ lãi và phạt chậm trả lãi là: 287.335.675 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 03/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V, bà Hồ Thị Ngọc Nh phải tiếp tục trả lãi cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V theo mức lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng số 10086189 ký ngày 25/12/2023 và số 10129587 ký ngày 23/02/2024 mà các bên đã ký kết. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M tương ứng với tỷ lệ mà Công ty Cổ phần M đang sở hữu đối với khoản nợ là 90%; lãi phát sinh phải trả cho Ngân hàng TMCP V tương ứng với tỷ lệ mà Ngân hàng TMCP V đang sở hữu đối với khoản nợ là 10%.

- Trường hợp bà Hồ Thị Ngọc Nh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ số tiền nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V thì Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537280, số vào sổ cấp GCN: CH 00965 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/8/2013. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537279, số vào sổ cấp GCN: CH 00964 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BX 657886, số vào sổ cấp GCN: CH 01325 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/5/2015. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 537281, số vào sổ cấp GCN: CH 00966 do

UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/8/2013. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BQ 538118, số vào sổ cấp GCN: CH 01149 do UBND huyện H2, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/5/2014. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/02/2021, ngày 17/6/2022 và ngày 02/02/2024.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải chịu 5.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần M số tiền 5.000.000 đồng.

3. Án phí: Bà Hồ Thị Ngọc Ngân phải chịu 130.455.519 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã thu 64.789.048 đồng theo biên lai số 0011172 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H2 (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Lâm Đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2025, ông Lâm Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về phần lãi suất áp dụng và phạt chậm trả lãi đối với khoản nợ gốc 19.672.162.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Lâm Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V có ý kiến: Thống nhất xác định lại ngày tính lãi quá hạn từ ngày 15/6/2024 sang ngày 15/7/2024 đối với cả 02 hợp đồng tín dụng, nên số tiền lãi của 02 hợp đồng tín dụng sẽ giảm tổng cộng là 147.696.724 đồng, chỉ còn 2.635.660.022 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng theo hướng tính lại lãi suất, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 2.635.660.022 đồng tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn đều thống nhất khai nhận:

Vào năm 2023 và 2024, Ngân hàng TMCP V và bà Hồ Thị Ngọc Nh đã ký 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng số 10086189 ký ngày 25/12/2023. Số tiền vay: 18.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 26/12/2023 - 26/12/2048). Lãi suất cho vay trong hạn: 9,9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng 01 lần theo biên độ 3,5%/năm.

- Hợp đồng số 10129587 ký ngày 23/02/2024. Số tiền vay: 1.184.000.000 đồng. Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73 và các thửa đất số 47 + 39 + 77 + 48, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại thôn A1, xã S, huyện H2, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 23/02/2024 - 23/02/2049). Lãi suất cho vay trong hạn: 9,9%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân sau đó định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng 1 lần theo biên độ 3,5%/năm.

Tính đến ngày 03/9/2025, bà Hồ Thị Ngọc Nh còn nợ lại Ngân hàng TMCP V tổng tiền gốc của 02 hợp đồng nêu trên là 19.672.162.000 đồng.

[2] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải trả số tiền nợ gốc 19.672.162.000 đồng cho nguyên đơn, bị đơn đồng ý và không có kháng cáo, chỉ kháng cáo đề nghị xem xét lại phần lãi suất được tính trên số nợ gốc 19.672.162.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn tính lãi suất không đúng, nhưng không trình bày được nguyên đơn tính lãi sai cụ thể như thế nào.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý xác định lại ngày tính lãi quá hạn từ ngày 15/6/2024 sang ngày 15/7/2024 và xác định nguyên đơn chỉ tính lãi theo mức lãi suất trong hạn đối với cả 02 hợp đồng tín dụng, nên số tiền lãi mà bị đơn phải trả của 02 hợp đồng tín dụng sẽ giảm tổng cộng là 147.696.724 đồng, chỉ còn 2.635.660.022 đồng; Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tính lại lãi suất và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[3.3] Xét thấy ý kiến của phía nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn, vì nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi với mức lãi suất trong hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, nên người kháng cáo bà Hồ Thị Ngọc Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2

Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc Nh; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng về phần lãi suất;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V: Buộc bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 là 22.307.822.022 đồng (gồm: nợ gốc 19.672.162.000 đồng và nợ lãi 2.635.660.022 đồng); Trong đó:

- Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 tương ứng với sở hữu khoản nợ 90% là: 20.077.039.819 đồng (gồm: nợ gốc 17.704.945.800 đồng và nợ lãi 2.372.094.019 đồng).

- Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tính đến ngày 03/9/2025 tương ứng với sở hữu khoản nợ 10% là: 2.230.782.202 đồng (gồm: nợ gốc 1.967.216.200 đồng, nợ lãi và phạt chậm trả lãi là: 263.566.002 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 03/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V, bà Hồ Thị Ngọc Nh phải tiếp tục trả lãi cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 10086189 ngày 25/12/2023 và số 10129587 ngày 23/02/2024 mà các bên đã ký kết. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M tương ứng với tỷ lệ mà Công ty Cổ phần M đang sở hữu đối với khoản nợ là 90%; lãi phát sinh phải trả cho Ngân hàng TMCP V tương ứng với tỷ lệ mà Ngân hàng TMCP V đang sở hữu đối với khoản nợ là 10%.

2. Về án phí:

- Bà Hồ Thị Ngọc Nh phải chịu 130.307.500 đồng *(Một trăm ba mươi triệu, ba trăm lẻ bảy triệu, năm trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã thu 64.789.048 đồng *(Sáu mươi bốn triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng)* theo biên lai thu số 0011172 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H2.

- Hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Ngọc Nh 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003437 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/01/2026).

Trường hợp bản án 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, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 15 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 15 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 15 – Lâm Đồng;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thái Bình Vũ Đức Hùng **Nguyễn Hồng Thái**