

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2026/DS-PT
Ngày: 12/3/2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”

**NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Ông Nguyễn Công Sự

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mến- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 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 69/2026/TLPT-DS ngày 23/01/2026
về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 461/2026/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 1- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2026/QĐ-PT ngày
26/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S (S1);

Địa chỉ: Số G phố T, phường H, Tp ..

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H – Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T – Chức vụ: Giám đốc chi
nhánh Đ.

Ông Trần Quốc T ủy quyền lại cho: Ông Phan Hoàng T1, sinh năm 1987;

Địa chỉ liên hệ: 10 – 11, Nguyễn Ái Q, khu phố H, phường T, Tp . (nay là
phường T, T. Đ)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thụy Ánh H1, sinh năm 1983;

Hộ khẩu thường trú: I L, tổ E, khu phố F, phường T, T. Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Trọng H2, sinh năm 1987;

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1985;

Cùng thường trú: Ấp D, xã S, huyện T (nay là xã T, T. Đ)

3.3. Bà Dịp Lương H3, sinh năm 1977;

3.4. Ông Nguyễn Chí L1, sinh năm 1967;

Cùng thường trú: Tổ B, ấp C, xã S, huyện T (nay là xã T, T. Đ)

3.5. Ông Vũ Khánh T2, sinh năm 1981;

3.6. Bà Phạm Thị Thu T3, sinh năm 1978;

Cùng thường trú: 92/27/18, tổ C, khu phố G, phường T, T. Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà H3, ông H2, bà L, ông T2, bà T3: Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1961

Địa chỉ: 1 N, khu phố A, phường T, T. Đ

4. Người kháng cáo: Ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông T1 và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- ông K có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; lời trình bày tại các bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phan Hoàng T1 trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần S đã cho bà Nguyễn Thị Ánh H4 vay vốn cụ thể như sau:

Theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 98/2021/HĐTDTDH-CNB.SHB.130406 ngày 17/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/98/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130406 ngày 23/6/2021 như sau:

Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày 23/6/2021 đến ngày 23/6/2031. Mục đích vay: Mua bất động sản. Lãi suất cho vay: 11,8%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất. Mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 120 tháng có hiệu lực tại thời

điểm điều chỉnh cộng biên độ cho vay 4,1%/năm. Lãi chậm trả: 50% lãi suất cho vay nhưng không vượt quá 10%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Hình thức trả nợ: Trả gốc 12 tháng, trong đó: Tháng thứ 01 đến tháng thứ 119 trả đều 8.330.000 đồng/tháng. Tháng thứ 120 trả 8.730.000 đồng. Trả lãi hàng tháng theo dư nợ thực tế. Gốc và lãi trả vào ngày 23 hàng tháng. Ngày trả nợ đầu tiên: 23/7/2021.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6 m², tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 777674, số vào sổ cấp GCN: CS16200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thụy Ánh H1. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/2021/HDTCCN/SHB.1303406 ngày 17/6/2021 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần S, chi nhánh Đ, Phòng G và Bên thế chấp bà Nguyễn Thụy Ánh H1.

Trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Thụy Ánh H1 thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 24/10/2023, mặc dù Ngân hàng đã gửi Thông báo số 07/2024/TB-SHB ngày 03/01/2024 về việc thông báo yêu cầu trả nợ hoặc tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho bà Nguyễn Thụy Ánh H1, nhưng đến nay bà Nguyễn Thụy Ánh H1 vẫn không thực hiện.

Tạm tính đến hết ngày 26/5/2024, tổng nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà bà Nguyễn Thụy Ánh H1 phải thanh toán cho Ngân hàng là 1.354.261.079 đồng. Cụ thể như sau: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 04/02/2024: 316.730.712 đồng; Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 04/02/2024: 886.660 đồng; Nợ lãi quá hạn từ 05/02/2024 đến hết 26/5/2024: 36.643.707 đồng; Tổng cộng: 1.354.261.079 đồng. Tính từ ngày vay đến hết ngày 28/12/2023, bà Nguyễn Thụy Ánh H1 đã trả nợ cho Ngân hàng S1 với tổng số tiền là 502.208.971 đồng. Trong đó nợ gốc là 224.910.000 đồng, lãi trong hạn là 276.814.961 đồng, tiền phí 484.010 đồng.

Hiện bà Nguyễn Thụy Ánh H1 còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 30/09/2025 với tổng số tiền là 1.039.943.480 đồng. Trong đó, nợ gốc là 775.090.000 đồng; Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 04/02/2024: 39.915.751 đồng; Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 04/02/2024: 402.650 đồng; Nợ lãi quá hạn từ 05/02/2024 đến hết 30/09/2025: 224.535.079 đồng.

Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc sau: Buộc bà Nguyễn Thụy Ánh H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền là 1.039.943.480 đồng. Và lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thụy Á Hằng thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thụy Ánh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng chúng tôi thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6 m², tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 777674, sổ vào sổ cấp GCN: CS16200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thụy Ánh H1.

- Bị đơn bà Nguyễn Thụy Ánh H1 vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lương Trọng H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 đã lập hợp đồng đồng đặt cọc vào ngày 20/7/2019 và hợp đồng ủy quyền cho ông H2 quản lý, sử dụng đối với một phần đất thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18 có diện tích 102 m² vào ngày 20/10/2020 (trước thời điểm bà H1 thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S ngày 18/6/2021). Việc bà H1 đã chuyển nhượng đất cho ông H2 và bà L nhưng lại tiếp tục thế chấp tài sản là toàn bộ thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, xã S là cố ý thực hiện, có hành vi lừa đảo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của chúng tôi. Chúng tôi đã làm đơn gửi cho Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ, Công an phường T, Công an phường T để xử lý hành vi vi phạm pháp luật của bà H1. Hiện nay đơn của hai ông bà đã được Công an phường T, Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ tiếp nhận.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L1 và bà Dịp Lương H3 trình bày:

Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà H3 quản lý, sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18 có diện tích 240 m² vào ngày 26/8/2019 (trước thời điểm bà H1 thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S ngày 18/6/2021). Việc bà H1 đã chuyển nhượng đất cho bà H3 và ông L1 nhưng lại tiếp tục thế chấp tài sản là toàn bộ thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, xã S là cố ý thực hiện, có hành vi lừa đảo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà H3 và ông L1. Hai ông bà đã làm đơn gửi cho Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ, Công an phường T, Công an phường T để xử lý hành vi vi phạm pháp luật của bà H1. Hiện nay đơn của ông bà đã được Công an phường T, Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ tiếp nhận.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Khánh T2 và bà Phạm Thị Thu T3 trình bày:

Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T2 và bà T3 quản lý, sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18 có diện tích 124,9 m² vào ngày 29/01/2021 (trước thời điểm bà H1 thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S ngày 18/6/2021). Việc bà H1 đã chuyển nhượng đất cho ông T2 và bà T3 nhưng lại tiếp tục thế chấp tài sản là toàn bộ thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, xã S là cố ý thực hiện, có hành vi lừa đảo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của hai ông bà. Ông T2 và bà T3 đã làm đơn gửi cho Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ, Công an phường T, Công an phường T để xử lý hành vi vi phạm pháp luật của bà H1. Hiện nay đơn của hai ông bà đã được Công an phường T, Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đ tiếp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 461/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1)

- Buộc bà Nguyễn Thụy Ánh H1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2025 là 1.039.943.480 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc: 775.090.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 04/02/2024: 39.915.751 đồng (*Ba mươi chín triệu chín trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi một đồng*);

+ Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 04/02/2024: 402.650 đồng (*Bốn trăm lẻ hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn từ 05/02/2024 đến hết 30/09/2025: 224.535.079 đồng (*Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn không trăm bảy mươi chín đồng*).

- Kể từ ngày 01/10/2025, bà Nguyễn Thụy Ánh H1 phải thanh toán lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 98/2021/HDTDTH-CN/SHB.130406 ngày 17/06/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thụy Ánh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý theo pháp luật để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6 m², tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CU 777674, sổ vào sổ cấp GCN: CS16200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thụy Á Hằng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/2021/HDTTCN/SHB.1303406 ngày 17/06/2021 ký tại Văn phòng C ngày 17/6/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 18/6/2021.

- Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, bà H1 có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 30/9/2025 ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc sửa một phần Bản án sơ thẩm số 461/2025/DSST ngày 30/9/2025 theo hướng chấp xem xét lại việc xử lý tài sản thế chấp, đảm bảo đúng quy định của pháp luật không xâm phạm đến quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2025/DSST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án, quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1) về việc buộc bà Nguyễn Thụy Ánh H1 trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền (tạm tính đến ngày 30/9/2025) là 1.039.943.480 đồng và lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 98/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130406 ngày 17/06/2021, kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 17/6/2021, S1 và bà Nguyễn Thụy Ánh H1 ký kết Hợp đồng tín dụng 98/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130406 ngày 17/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/98/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130406 ngày 23/6/2021, quy định lãi suất của các hợp đồng nêu trên. Ngân hàng đã giải ngân cho bà H1 theo Khế ước nhận nợ số 01/98/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130406 ngày 23/6/2021.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên, bà H1 đã ký với S1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/2021/HĐTC-CN/SHB.1303406 ngày 17/6/2021, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6m², tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 777674, số vào sổ cấp GCN: CS16200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thụy Ánh H1. Hợp đồng thế chấp được ký tại Văn phòng C ngày 17/6/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai ngày 18/6/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 24/10/2023. Tính đến ngày 28/12/2023, bà H1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 502.208.971 đồng. Trong đó, nợ gốc: 224.910.000 đồng, trả lãi trong hạn: 276.814.961 đồng, trả phí 484.010 đồng.

Tòa án đã triệu tập bà Nguyễn Thụy Ánh H1 hợp lệ nhưng bà H1 vắng mặt và cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến. Dựa trên các tài liệu do nguyên đơn cung cấp, Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai xác định bà Nguyễn Thụy Ánh H1 còn nợ Ngân hàng S1 1.039.943.480 đồng nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

Những người đang quản lý, sử dụng một phần đất thế chấp theo dạng Hợp đồng ủy quyền gồm vợ chồng bà Dịp Lương H3, ông Ngô Chí L2; vợ chồng ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L và vợ chồng ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3 đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bỏ một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc Ngân hàng được phép đề nghị cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét thấy, tại thời điểm Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản để cho bà H1 vay thì hiện trạng là đất trống. Việc bà H1 ủy quyền cho những người có quyền

lợi và nghĩa vụ liên quan không thông báo cho Ngân hàng nên Ngân hàng không biết được sự việc trên. Khi cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 890 mới có sự thay đổi hiện trạng là hình thành 01 căn nhà tiền chế do vợ chồng bà Dịp Lương H3 sử dụng để buôn bán.

Theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh T4 cung cấp thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6m² là đất trồng cây hàng năm khác. Thửa đất này không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng, tách thửa nên việc bà Nguyễn Thụy Ánh H1 lập hợp đồng ủy quyền cho bà H3, ông H2, bà T3 một phần thửa đất là không đảm bảo quy định của Luật đất đai.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6m² vẫn đứng tên bà H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 777674, nên bà H1 là chủ thể có đầy đủ quyền định đoạt, thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/2021/HDTC-CN/SHB.1303406 ngày 17/6/2021 giữa bà H1 và Ngân hàng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ theo đúng quy định pháp luật, do đó phát sinh hiệu lực pháp lý, được pháp luật bảo vệ. Trong trường hợp bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, thửa đất nói trên là tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý, phát mãi thu hồi nợ vay theo hợp đồng.

Vì vậy, việc cấp sơ thẩm tuyên buộc trong trường hợp bà Nguyễn Thụy Ánh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ cho S1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là thửa đất số 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6 m² để thu hồi nợ là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của cáo của ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên cáo của ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Khánh T2, bà Phạm Thị Thu T3, ông Nguyễn Chí L1, bà Dịp Lương H3, ông Lương Trọng H2, bà Nguyễn Thị Mỹ L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1)

- Buộc bà Nguyễn Thụy Ánh H1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2025 là 1.039.943.480 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc: 775.090.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 04/02/2024: 39.915.751 đồng (*Ba mươi chín triệu chín trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi một đồng*);

+ Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 04/02/2024: 402.650 đồng (*Bốn trăm lẻ hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn từ 05/02/2024 đến hết 30/09/2025: 224.535.079 đồng (*Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn không trăm bảy mươi chín đồng*).

- Kể từ ngày 01/10/2025, bà Nguyễn Thụy Ánh H1 phải thanh toán lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 98/2021/HDTDTH-CN/SHB.130406 ngày 17/06/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thụy Ánh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý theo pháp luật để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 890, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.394,6m², tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 777674, số vào sổ cấp GCN: CS16200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2020 cho bà Nguyễn Thụy Á Hằng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/2021/HDTC-CN/SHB.1303406 ngày 17/06/2021 ký tại Văn phòng C ngày 17/6/2021 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 18/6/2021.

- Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, bà H1 có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Chi phí này nguyên đơn đã tạm nộp nên bà H1 có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thụy Ánh H1 phải chịu 43.198.304 đồng (*Bốn mươi ba triệu một trăm chín mươi tám nghìn ba trăm lẻ bốn đồng*) án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 18.780.782 đồng (*Mười tám triệu bảy trăm tám mươi nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004023 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

3.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Vũ Khánh T2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002986 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Lương Trọng H2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002879 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Chí L1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012140 ngày 22/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Dịp Lương H3 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003017 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Phạm Thị Thu T3 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012694 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011887 ngày 19/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong