

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 73/2026/DS-PT

Ngày: 27/01/2026.

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:** Ông Nguyễn Văn Thư.

- **Các Thẩm phán:** Ông Vũ Hồng Luyện;

Bà Đỗ Thị Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 748/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 702/2025/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H. Địa chỉ: B, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Công ty Cổ phần D. Địa chỉ: Thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Anh T, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H. Địa chỉ: B, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1970, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Bà Đinh Thị Thanh T2, sinh năm 1996, Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Số F đường P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1997, Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân. Địa chỉ: Số B, KP L, phường T, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền số 36/GUQ-Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H ngày 28/8/2025).

- **Bị đơn:** Ông Lương Viết B, sinh năm 1970.

Bà Trần Thị M, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: số F, Tổ B, Khu phố T, phường P, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: bị đơn ông Lương Viết B và bà Trần Thị M.

(Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đinh Thị Thanh T2, ông Huỳnh Tấn H, bà Trần Thị M có mặt; ông Lương Viết B vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình làm việc với Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H là Công ty cổ phần D do ông Huỳnh Tấn H là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H đã cho ông Lương Viết B và bà Trần Thị M vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 41400/19MN/HĐTD ngày 25/10/2019, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 41400/19MN/HĐTD/PL01 ngày 04/12/2020; Hợp đồng tín dụng 13158/21MN/HĐTD ngày 12/4/2021 và Hợp đồng tín dụng số 42194/22MN/HĐTD ngày 15/11/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 42194/22MN/HĐTD/PL01 ngày 27/02/2023 cùng các Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Mục đích vay vốn: Theo từng khế ước nhận nợ; Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ.

1. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên:

* Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0326/2016/HĐBĐ-148 ngày 28/12/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0326/2016/HĐBĐ-148/PL01 ngày 22/7/2021, thửa số: 273 thuộc tờ bản đồ số: 102 diện tích: 767,8m² (bảy trăm sáu mươi bảy phẩy tám mét vuông, địa chỉ: Xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m²; Đất trồng cây hàng năm khác 667,8m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 02 năm 2018. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188255, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH05022 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/12/2010. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 ngày 29/12/2016.

* Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 35243/21MN/HĐBĐ ngày 15/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 35243/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/02/2023, chi tiết như sau:

Thửa số: 436 thuộc tờ bản đồ số: 99 diện tích: 163,3m² (trong đó: Diện tích được cấp: 150m² không được cấp: 13,3m²), địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hình thức sử dụng: Riêng: 150m², chung: 0m². Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến tháng 4 năm 2064. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271677, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 12038 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/4/2014, cập nhật thay đổi ngày 14/12/2021. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 16/12/2021.

Ngày 29/3/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đã bán khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty cổ phần D theo Hợp đồng mua bán nợ số: 183.03/2024/HĐMBN/HDB-HNV ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H và Công ty cổ phần D. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đối với khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M đã được chuyển giao cho Công ty cổ phần D.

Để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M, Công ty cổ phần D đã ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H theo Hợp đồng ủy quyền số: 183.03/2024/HDUQ/HDB-HNV ngày 29/3/2024 ký kết giữa Công ty cổ phần D và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

Tính đến ngày 26/9/2025, ông Lương Viết B và bà Trần Thị M còn nợ Công ty cổ phần D số tiền là: 4.614.773.656 đồng (Bốn tỷ sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng) trong đó: Nợ gốc là: 3.212.599.988 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 255.325.557 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là: 971.002.012 đồng; Nợ thẻ tín dụng là: 175.846.099 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ tín dụng là: 93.200.000 đồng; Nợ lãi trong hạn thẻ tín dụng là: 23.157.190 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi thẻ tín dụng là: 59.488.909 đồng).

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lương Viết B và bà Trần Thị M đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Công ty cổ phần D yêu cầu ông Lương Viết B và bà Trần Thị M phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 26/9/2025 là: 4.614.773.656 đồng (Bốn tỷ sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng) trong đó: Nợ gốc là: 3.212.599.988 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 255.325.557 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là: 971.002.012 đồng; Nợ thẻ tín dụng là: 175.846.099 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ tín dụng là: 93.200.000 đồng; Nợ lãi trong hạn thẻ tín dụng là: 23.157.190 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi thẻ tín dụng là: 59.488.909 đồng).

Buộc ông Lương Viết B và bà Trần Thị M phải thanh toán phần nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng

kiêm hợp đồng sử dụng đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Lương Viết B và bà Trần Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần D, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0326/2016/HĐBĐ-148 ngày 28/12/2016, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0326/2016/HĐBĐ-148/PL01 ngày 22/7/2021, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 35243/21MN/HĐBĐ ngày 15/12/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 35243/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/02/2023, toàn bộ số tiền thu được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M đối với Ngân hàng.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Lương Viết B và bà Trần Thị M sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký tại hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ cho đến khi hết số nợ còn lại.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa án thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

** Bị đơn ông Lương Viết B:* Bị đơn ông Lương Viết B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không trình bày ý kiến gì và không cung cấp tài liệu chứng cứ qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại bản tự khai ngày 26/8/2025 bị đơn bà Trần Thị M trình bày:*

Bà Trần Thị M xác nhận có vay của Ngân hàng Phát triển thành phố H - Chi nhánh T4 tổng số tiền theo nhiều khế ước là khoảng 3.070.000.000 đồng việc vay vốn bà có thể chấp tài sản quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố T. Quá trình vay bà đã trả lãi nhiều lần, do từ khi vay và trả tiền lãi Ngân hàng đều giữ hợp đồng và khế ước vay tiền cùng hợp đồng thế chấp tài sản, không giao cho bà bất kỳ giấy tờ chứng cứ gì nên bà M không nhớ chính xác đã trả lãi được bao nhiêu.

Ngày 29/3/2024, Ngân hàng phát triển thành phố H đã bán nợ đối với khoản nợ của bà M cho Công ty cổ phần D nhưng Ngân hàng không thông báo việc bán nợ cho bà cũng như đối chiếu, xác nhận các khoản nợ, việc này bà không được biết. Nay Công ty cổ phần D là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng và yêu cầu bà phải trả nợ cho Công ty cổ phần D đối với số tiền gốc và lãi bà vay của Ngân hàng phát triển thành phố H chi nhánh T4, bà không đồng ý. Bà vay của Ngân hàng, bà có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Bà không liên quan đến Công ty cổ phần D. Tài sản của bà thế chấp để bảo đảm cho khoản vay chứ không liên quan đến Công ty cổ phần D. Bà không thể chấp gì cho Công ty cổ phần D.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tuyên xử:*

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các 463, 466, khoản 2 Điều 468; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bà Trần Thị M và ông Lương Viết B.

Buộc bà Trần Thị M và ông Lương Viết B phải thanh toán số tiền nợ cho Công ty cổ phần D (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H) số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/9/2025 là: 4.614.773.656 đồng (Bốn tỷ sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng); (trong đó: Nợ gốc là: 3.212.599.988 đồng (Ba tỷ hai trăm mười hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng); Nợ lãi trong hạn là: 255.325.557 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi bảy đồng); Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là: 971.002.012 đồng (Chín trăm bảy mươi một triệu không trăm lẻ hai nghìn không trăm mười hai đồng); Nợ thẻ tín dụng là: 175.846.099 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm chín mươi chín đồng) (trong đó: Nợ gốc thẻ tín dụng là: 93.200.000 đồng (Chín mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng); Nợ lãi trong hạn thẻ tín dụng là: 23.157.190 đồng (Hai mươi ba triệu một trăm năm mươi bảy nghìn một trăm chín mươi đồng); Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi thẻ tín dụng là: 59.488.909 đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn chín trăm lẻ chín đồng)).

Buộc ông Lương Viết B và bà Trần Thị M phải thanh toán phần nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng sử dụng đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 11 năm 2025, ông Lương Viết B và bà Trần Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Viết B và bà Trần Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M được thực hiện trong thời gian luật định, đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lương Viết B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét đơn kháng cáo, thấy rằng:

[2.1] Về đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm vì bị đơn ông Lương Viết B tham gia làm việc với Tòa án cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm: Qua xem xét hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý, giấy triệu tập đương sự, thông báo về phiên họp và kết quả phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho ông Lương Viết B theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Lương Viết B, do đó, kháng cáo của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M về nội dung này không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Ông B và bà M kháng cáo cho rằng mình chỉ nợ ngân hàng và đồng ý trả nợ cho ngân hàng, không nợ và liên quan đến Công ty Cổ phần D, xét thấy:

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đã cho ông Lương Viết B và bà Trần Thị M vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 41400/19MN/HĐTD ngày 25/10/2019, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 41400/19MN/HĐTD/PL01 ngày 04/12/2020; Hợp đồng tín dụng 13158/21MN/HĐTD ngày 12/4/2021 và Hợp đồng tín dụng số 42194/22MN/HĐTD ngày 15/11/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 42194/22MN/HĐTD/PL01 ngày 27/02/2023 cùng các Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ. Mục đích vay vốn: theo từng khế ước nhận nợ; Lãi suất: theo từng khế

ước nhận nợ. Đối với tổng số tiền gốc, tiền lãi phát sinh bà M thừa nhận theo như phía Ngân hàng trình bày, không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngày 29/3/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đã bán khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty cổ phần D theo Hợp đồng mua bán nợ số 183.03/2024/HĐMBN/HDB-HNV ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H và Công ty cổ phần D. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đối với khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M đã được chuyển giao cho Công ty cổ phần D.

Để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản nợ của ông Lương Viết B và bà Trần Thị M, Công ty cổ phần D đã ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H theo Hợp đồng ủy quyền số: 183.03/2024/HDUQ/HDB-HNV ngày 29/3/2024 ký kết giữa Công ty cổ phần D và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lương Viết B và bà Trần Thị M đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết nên tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ là Công ty cổ phần D có quyền khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông Lương Viết B và bà Trần Thị M trả lại số tiền nợ trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông Lương Viết B và bà Trần Thị M trả toàn bộ số tiền nợ cho Công ty cổ phần D là có cơ sở.

Từ những phân tích trên cho thấy kháng cáo của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Viết B và bà Trần Thị M phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các 463, 466, khoản 2 Điều 468; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ

sung năm 2017; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bà Trần Thị M và ông Lương Viết B.

Buộc bà Trần Thị M và ông Lương Viết B phải thanh toán số tiền nợ cho Công ty cổ phần D (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H) số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/9/2025 là: 4.614.773.656 đồng (Bốn tỷ sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng); (trong đó: Nợ gốc là: 3.212.599.988 đồng (Ba tỷ hai trăm mười hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng); Nợ lãi trong hạn là: 255.325.557 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi bảy đồng); Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là: 971.002.012 đồng (Chín trăm bảy mươi một triệu không trăm lẻ hai nghìn không trăm mười hai đồng); Nợ thẻ tín dụng là: 175.846.099 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm chín mươi chín đồng) (trong đó: Nợ gốc thẻ tín dụng là: 93.200.000 đồng (Chín mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng); Nợ lãi trong hạn thẻ tín dụng là: 23.157.190 đồng (Hai mươi ba triệu một trăm năm mươi bảy nghìn một trăm chín mươi đồng); Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi thẻ tín dụng là: 59.488.909 đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn chín trăm lẻ chín đồng)).

Buộc ông Lương Viết B và bà Trần Thị M phải thanh toán phần nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng sử dụng đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản nợ nói trên là:

* Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0326/2016/HĐBĐ-148 ngày 28/12/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0326/2016/HĐBĐ-148/PL01 ngày 22/07/2021, thửa số: 273 thuộc tờ bản đồ số: 102 diện tích: 767,8m², địa chỉ: Xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m²; Đất trồng cây hàng năm khác 667,8m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 02 năm 2018. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188255, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH05022 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/12/2010.

Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Đ - Chi nhánh B1 ngày 29/12/2016. Ngày 12/5/2025 thay đổi nội dung bên

nhận bảo đảm theo phiếu đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nên được đảm bảo thi hành án nếu và ông Lương Viết B và bà Trần Thị M không thanh toán nợ.

* Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 35243/21MN/HĐBĐ ngày 15/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 35243/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/02/2023, thửa số: 436 thuộc tờ bản đồ số: 99 diện tích: 163,3m² (Trong đó: Diện tích được cấp: 150m² không được cấp: 13,3m²), địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hình thức sử dụng: Riêng: 150m², riêng: 0m². Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến tháng 04/2064. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271677, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 12038 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/04/2014, cập nhật thay đổi ngày 14/12/2021.

Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 16/12/2021. Ngày 12/5/2025 thay đổi nội dung bên nhận bảo đảm theo phiếu đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nên được đảm bảo thi hành án nếu và ông Lương Viết B và bà Trần Thị M không thanh toán nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị M và ông Lương Viết B phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (bà Trần Thị M và ông Lương Viết B hoàn T3 cho Công ty cổ phần D số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng)).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M và ông Lương Viết B phải chịu 112.614.774 đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm mười bốn nghìn bảy trăm bảy mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H số tiền 51.066.585 đồng (Năm mươi một triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002741 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Viết B và Bà Trần Thị M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0007649 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Thư