

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 107/2026/DS-PT

Ngày: 05-02-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

- *Thư ký phiên tòa:* bà Lê Thị Khánh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* bà Đào Thị T - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 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 628/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 635/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 1212/2025/QĐPT-DS ngày 23/12/2025 và Thông báo số 07/2026/TB-TA ngày 03/02/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2); Địa chỉ trụ sở chính: 266 - B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Lê Thị H - Trưởng phòng kiểm soát rủi ro chi nhánh C; (Giấy ủy quyền 1529/2024/UQ-CNCT ngày 31/12/2024) (có mặt)

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Bé T1; Sinh năm 1986; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ A, Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng

Nai). Hiện nay đang tạm giam tại Trại tạm giam số 2 Công an thành phố H; Địa chỉ: khu phố C, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1984; Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố H, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn - bà Huỳnh Thị Bé T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/2023, S2 - Chi nhánh C và bà Huỳnh Thị Bé T1 có ký hợp đồng tín dụng số 202326967577 với số tiền vay: 4.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng bất động sản. Thời hạn vay 15 năm, phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn gốc chia thành 60 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng. Ngày 28/02/2023, Ngân hàng S2 đã giải ngân cho bà Bé T1 số tiền vay 4.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01/LD2305900130.

Ngày 26/02/2024, S2 – Chi nhánh C và bà Huỳnh Thị Bé T1 có ký hợp đồng tín dụng số 202427611055 với số tiền vay: 1.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát. Thời hạn vay: 1 năm, phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn gốc trả cuối kỳ. Ngày 27/02/2024, S2 đã giải ngân số tiền vay 1.200.000.000 đồng cho bà Bé T1 theo giấy nhận nợ số 01/LD2405800255. Để đảm bảo cho 2 khoản vay trên, bà Huỳnh Thị Bé T1 đã thế chấp Bất động sản tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DH982273, số vào sổ CS18687, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 30/09/2022 mang tên bà Huỳnh Thị Bé T1. Theo hợp đồng thế chấp số 60/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/60/TC ngày 27/02/2024 và Bất động sản tọa lạc tại khu phố T, Thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD844460, số vào sổ CS01061, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 30/12/2016 mang tên bà Huỳnh Thị B Tư được điều chỉnh biến động ngày 23/03/2017 và ngày 09/08/2017. Theo hợp đồng thế chấp số 59/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/59/TC ngày 27/02/2024.

Ngày 27/09/2012, bà Huỳnh Thị Bé T1 có ký Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (bao gồm giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng) theo các nội dung như sau: Hạn mức sử dụng thẻ 100.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, lãi suất 1.93%/tháng. Ngày 25/12/2023, được nâng hạn mức thẻ lên 200.000.000 đồng và thêm thẻ mới mục đích tiêu dùng, lãi suất 2.77%/tháng.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Bé T1 đã thanh toán được các khoản như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023: Thanh toán được số tiền gốc là: 466.669.000 đồng và tiền lãi đến ngày 28/11/2024 là 975.748.615 đồng. Từ ngày 29/11/2024 cho đến nay thì bà B T1 không thanh toán thêm được khoản tiền gốc và lãi nào. Tính đến nay, số tiền gốc còn nợ là: 3.533.331.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 29/11/2024 đến ngày 11/06/2025 là 217.081.781 đồng, số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 29/11/2024 đến ngày 11/06/2025 là 6.162.378 đồng. Tổng cộng là: 3.756.575.159 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024: Thanh toán được số tiền gốc là: 0 đồng và tiền lãi đến ngày 27/11/2024 là 93.189.040 đồng. Từ ngày 28/11/2024 cho đến nay thì bà B T1 không thanh toán thêm được khoản tiền gốc và lãi nào. Tính đến nay, số tiền gốc còn nợ là: 1.200.000.000 đồng, Số tiền lãi trong hạn từ ngày 28.11.2024 đến ngày 11.06.2025 là 67.709.107 đồng, số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28.11.2024 đến ngày 11.06.2025 là 19.599.003 đồng. Tổng cộng là 1.287.308.110 đồng

- Đối với Thẻ tín dụng, bà Bé T1 đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền là 2.992.731.437 đồng; số tiền lãi phí phát sinh 134.202.977 đồng; trong quá trình sử dụng thẻ đến nay bà Bé T1 thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.877.769.543 đồng. Số dư nợ thẻ tín dụng đến ngày 11/06/2025 là 249.164.871 đồng, trong đó nợ gốc 242.468.491 đồng, lãi 6.696.280 đồng

Như vậy, tính đến ngày 11/06/2025, bà Huỳnh Thị Bé T1 còn nợ S2 theo hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023, số tiền: 3.756.575.159 đồng; theo hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024, số tiền: 1.287.308.110 đồng; số dư nợ Thẻ tín dụng của Bà Huỳnh Thị Bé T1 là: 249.164.871 đồng. Tổng số tiền của các hợp đồng là 5.293.048.140 đồng, trong đó gốc 4.975.799.591 đồng, lãi 317.248.549 đồng.

Theo thỏa thuận về thời hạn thanh toán trong các Hợp đồng tín dụng nói trên thì đến đến nay các khoản nợ đã đến hạn thanh toán, tuy nhiên Bà Huỳnh Thị Bé T1 không thực hiện việc trả nợ theo như cam kết. Mặc dù, S2 đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ đến bà Huỳnh Thị Bé T1, tuy nhiên theo thông tin hiện tại khách hàng đang thụ án tù tại trại giam A nên không thực hiện thanh toán khoản nợ cho S2

Do vậy, S2 đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà Huỳnh Thị Bé T1 phải trả cho S2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/06/2025 là 5.293.048.140 đồng, trong đó gốc 4.975.799.591 đồng, lãi 317.248.549 đồng và phải thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từ ngày 12/6/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Bé T1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì S2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp 59/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/59/TC ngày 27/02/2024, hợp đồng thế chấp

số 60/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/60/TC ngày 27/02/2024 để thu hồi nợ, các tài sản là : Bất động sản tọa lạc tại KP T, Thị Trấn C, huyện C(nay là khu phố T , Phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD844460, sổ vào sổ CS01061, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 30/12/2016, cấp cho Bà Huỳnh Thị B Tư đứng tên người sử dụng đất. Theo điều chỉnh biến động được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 23/03/2017 và ngày 09/08/2017. Theo hợp đồng thế chấp số 59/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/59/TC ngày 27/02/2024; Bất động sản tọa lạc tại khu phố T, Thị Trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DH982273, sổ vào sổ CS18687, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/09/2022, cấp cho bà Huỳnh Thị B Tư đứng tên người sử dụng đất. Theo hợp đồng thế chấp số 60/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/60/TC ngày 27/02/2024.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho S2 thì bà Huỳnh Thị Bé T1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn lại cho S2.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 trình bày tại Bản tự khai ngày 03/4/2025 như sau:

Hiện tại tôi đang chấp hành án tại Trại giam A nên không có điều kiện thực hiện việc thanh toán Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023; Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 27/9/2022 với Ngân hàng TMCP S1 thường tín theo đúng thỏa thuận đã ký kết trước đó. Cụ thể tôi có 2 bất động sản tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), Tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/12/2016 và 30/09/2022, tôi dùng tài sản đó thế chấp cho Ngân hàng TMCP S1 để vay tổng cộng là 4.733.331.000 đồng nhưng do tôi đang chấp hành án tại trại giam A từ ngày 16/12/2024 đến nay nên tôi không có đủ điều kiện để thực thi nghĩa vụ thanh toán số tạm tính đến ngày 21/01/2025 là: 5.021.809.890 đồng, trong đó nợ gốc là: 4.943.305.591 đồng, lãi 78.504.299 theo các Hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023; Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 27/9/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Tôi thuê quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bé T1 với thời hạn thuê từ năm 2023 đến năm 2027, hiện tại S2 khởi kiện bà Bé T1 về Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến tài sản tôi đang thuê của bà B tư thì tôi không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án

nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S1 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Huỳnh Thị Bé T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 11/6/2025 là :5.293.048.140 đồng, trong đó gốc 4.975.799.591 đồng, lãi là 317.248.549 đồng.

Bà Huỳnh Thị Bé T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 12/6/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023; Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024 và Thẻ tín dụng ngày 27/09/2012 điều chỉnh hạn mức ngày 25/12/2023.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Bé T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP S1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ bao gồm: Thửa đất số 315, tờ bản đồ số: 27, diện tích 2188,8m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DH982273, số vào sổ CS18687, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 30/09/2022 mang tên Huỳnh Thị Bé T1 và Thửa đất số 640, tờ bản đồ số: 27, diện tích 1150,0m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 844460, số vào sổ CS01061, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 30/12/2016 cấp mang tên bà Huỳnh Thị Bé T1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/9/2025, bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 kháng cáo xin xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thị Bé T1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Hiện bị đơn đang bị tạm giam tại trại tạm giam số 2 Công an thành phố H và đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nên xét xử vắng mặt.

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Bé T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và tiền lãi của các Hợp đồng tín dụng:

Các đương sự thống nhất, giữa S2 và bà Huỳnh Thị Bé T1 có ký kết với nhau các Hợp đồng tín dụng bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 202326967577 24/02/2023, có nội dung cho bà Bé T1 vay số tiền 4.000.000.000 đồng, với mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 15 năm, với phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn gốc chia thành 60 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng; Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024 với số tiền vay: 1.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát. Thời hạn vay: 1 năm, phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn gốc trả cuối kỳ; Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2012 với hạn mức 100.000.000 đồng và nâng hạn mức lên 200.000.00 đồng ngày 25/12/2023. Thực hiện theo các hợp đồng tín dụng đã ký, ngày 28/02/2023 S2 đã giải ngân cho bà Bé T1 số tiền vay 4.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01/LD2305900130, ngày 27/02/2024 giải ngân cho bà B T1 số tiền vay 1.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01/LD2405800255 và bà Bé T1 đã sử dụng thẻ tín dụng với tổng số tiền là 2.992.731.437 đồng. Như vậy, các Hợp đồng tín dụng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định tại các Điều 91 và Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, các thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị thi hành đối với các bên.

Trong đơn kháng cáo, bị đơn thừa nhận do phải đi chấp hành án hình sự nên bị đơn đã nhờ ông Hồ Văn H1 đóng tiền lãi ngân hàng nhưng ông H1 không đóng dẫn đến vi phạm hợp đồng với ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Bé T1 đã thanh toán được khoản tiền gốc và lãi theo từng Hợp đồng tín dụng như sau:

- Thanh toán được số tiền gốc là: 466.669.000 đồng và tiền lãi đến ngày 28/11/2024 là 975.748.615 đồng của Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023

-Thanh toán được số tiền lãi đến ngày 27/11/2024 là 93.189.040 đồng của Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024

- Thanh toán được số tiền 2.877.769.543 đồng của Thẻ tín dụng. Số dư nợ thẻ tín dụng đến ngày 11/06/2025 là 249.164.871 đồng, trong đó nợ gốc 242.468.491 đồng, lãi 6.696.280 đồng.

Kỳ trả nợ gốc và lãi từ tháng 12 năm 2024 thì bà Bé T1 không tiếp tục thanh toán cho S2 đã vi phạm vào khoản 1.2 Điều 1 của Các điều khoản chung về cấp tín dụng quy định: “S2 được toàn quyền quyết định thu hồi nợ trước hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:1.2. Bên được cấp tín dụng phát sinh nợ quá hạn....”. Như vậy, bà Bé T1 đã vi phạm về điều khoản thanh toán được các bên ghi nhận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Do đó, S yêu cầu bà Bé T1 phải thanh toán khoản nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và được chấp nhận.

Cụ thể, số tiền gốc còn nợ là: 3.533.331.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023; 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024; 242.468.491 đồng đối với T2 tín dụng, tổng cộng tiền nợ gốc là 4.975.799.491 đồng.

Về số tiền lãi: Trong thời gian từ ngày 29/11/2024 đến ngày 11/6/2025 số tiền lãi bà Bé T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho S2 là: Số tiền lãi trên số tiền nợ gốc 3.533.331.000 đồng bao gồm: tiền lãi trong hạn là 217.081.781 đồng, số tiền lãi quá hạn là 6.162.378 đồng. Tổng cộng là: 223.224.150 đồng. Số tiền lãi trên số nợ gốc 1.200.000.000 đồng bao gồm: tiền lãi trong hạn là 67.709.107 đồng, số tiền lãi quá hạn là 19.599.003 đồng. Tổng cộng là 87.308.110 đồng; Số tiền lãi trên số nợ gốc 242.468.491 đồng của thẻ tín dụng là 6.696.280 đồng. Tổng số tiền lãi của các khoản nợ gốc bao gồm 317.248.549 đồng. Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 11/6/2025 bị đơn bà Bé T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho S2 là: 5.293.048.140 đồng, trong đó gốc 4.975.799.491 đồng, lãi là 317.248.549 đồng theo như Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023 và Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2025, giữa S2 và bà Bé T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 59/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/59/TC ngày 27/02/2024 và Hợp đồng thế chấp số 60/TC ngày 24/02/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/60/TC ngày 27/02/2024 đối với tài sản thế chấp bao gồm: Thửa đất số 315, tờ bản đồ số: 27, diện tích 2188,8m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DH982273, số vào sổ CS18687, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 30/09/2022 mang tên Huỳnh Thị Bé T1 và Thửa đất số 640, tờ bản đồ số: 27, diện tích 1150,0m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD

844460, số vào sổ CS01061, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 30/12/2016 cấp mang tên Bà Huỳnh Thị Bé T1. Các Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, Hợp đồng thế chấp có nội dung, hình thức, trình tự, thủ tục chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều 295, 298 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, do đó yêu cầu khởi kiện của S2 về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của cấp sơ thẩm là có cơ sở được chấp nhận.

[2.3]. Đối với Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bé T1 với ông Hồ Văn H1 Hội đồng xét xử xét thấy: bà Bé T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm với S2 đối với Quyền sử dụng đất đang cho ông Hồ Văn H1 thuê có sự cam kết của ông Hồ Văn H1, do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa S2 và bà Bé T1 là đối với quyền sử dụng sử dụng nêu trên được xác định là bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 202326967577 ngày 24/02/2023. Đối với Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 21/2/2023 thì ông Hồ Văn H1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bé T1 kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của bà Bé T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bé T1 phải chịu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Bé T1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

- Căn cứ Điều 91, 94, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 295, 298 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm;

- Áp dụng 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S1 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Huỳnh Thị Bé T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 11/6/2025 là: 5.293.048.140 đồng, trong đó gốc 4.975.799.591 đồng, lãi là 317.248.549 đồng.

Bà Huỳnh Thị Bé T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 12/6/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 202326967577 ngày 24/02/2023; Hợp đồng tín dụng số 202427611055 ngày 26/02/2024 và Thẻ tín dụng ngày 27/09/2012 điều chỉnh hạn mức ngày 25/12/2023.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Bé T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP S1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ bao gồm: Thửa đất số 315, tờ bản đồ số: 27, diện tích 2188,8m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DH982273, số vào sổ CS18687, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 30/09/2022 mang tên Huỳnh Thị Bé T1 và Thửa đất số 640, tờ bản đồ số: 27, diện tích 1150,0m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố T, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 844460, số vào sổ CS01061, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 30/12/2016 cấp mang tên bà Huỳnh Thị Bé T1.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 phải phải trả lại cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền 3.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 phải nộp là: 113.293.000 đồng. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, tỉnh Đồng Nai) trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.510.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004839 ngày 21 tháng 3 năm 2024.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 phải nộp là: 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006681 ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Nai;
- VKND Khu vực 10 - Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh

