TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2026/KDTM-PT
Ngày: 15-7-2026
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2026/QĐ-PT ngày 25/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S; Địa chỉ: 2 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Công M: Ông Hồ Khanh T – chức vụ: Quyền Giám đốc chi nhánh T2 (văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2025).

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Khanh T: Bà Nguyễn Thị L – chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro & tuân thủ (văn bản uỷ quyền ngày 29/10/2025); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P; địa chỉ: Tổ G, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn An U – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 04/12/2025); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn An U, sinh năm 1984; địa chỉ: Số E đường P, tổ A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà U: Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 05/02/2026); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Lâm Tuấn M1, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 10 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP S trình bày:

Công ty TNHH P đã ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S để vay tiền cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 202326977592 ngày 28/02/2023, số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng cùng các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung:

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số 01/202326977592 ngày 24/11/2023, số tiền: 5.380.000.000 đồng (năm tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng;

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số 02/202326977592 ngày 04/12/2023, số tiền: 6.549.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu) đồng;

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số 03/202326977592 ngày 06/12/2023, số tiền: 7.418.000.000 đồng (bảy tỷ bốn trăm mười tám triệu) đồng;

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số 04/202326977592 ngày 14/12/2023, số tiền: 7.955.000.000 đồng (bảy tỷ chín trăm năm mươi lăm triệu) đồng.

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số 05/202326977592 ngày 06/12/2024, số tiền: 7.955.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu) đồng;

Giấy đề nghị cấp tín dụng ngày 24/02/2023, ngày 19/10/2023 và ngày 02/12/2024. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh. Biện pháp bảo đảm tiền vay: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ390439, số vào sổ CS10761, cấp ngày 19/5/2022 cho bà Nguyễn An U theo Hợp đồng bảo đảm số 202302202061915 được công chứng tại Văn phòng C; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY366505, số vào sổ CS03112, cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U theo Hợp đồng bảo đảm số 202309282184043 được công chứng tại Văn phòng C1; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD185470, số vào sổ CS08477 cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U theo Hợp đồng bảo đảm số202309282185009 được công chứng tại Văn phòng C1; 01 giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số phát hành DG535598, số vào sổ CS12700, cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U theo Hợp đồng bảo đảm số 202309282184018 được công chứng tại Văn phòng C1; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG390438, số vào sổ CS10760, cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U theo Hợp đồng bảo đảm số 202302202061888 được công chứng tại Văn phòng C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản cấp tín dụng thành nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu Công ty TNHH P trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến thời điểm hết ngày 11/02/2026 gồm: nợ gốc: 7.025.000.000 đồng; lãi trong hạn: 100.910.619 đồng; lãi quá hạn: 661.510.500 đồng; lãi phạt chậm trả: 7.785.338 đồng; tổng cộng: 7.795.206.457 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có). Yêu cầu Công ty TNHH P phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí phát sinh có liên quan. Trong trường hợp Công ty TNHH P không trả được nợ, yêu cầu phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Tại bản tự khai ngày 01/4/2026 Ngân hàng TMCP S yêu cầu yêu cầu công ty TNHH P trả cho Ngân hàng tính đến ngày 03/4/2026 tổng số tiền là 7.904.223.444 đồng, trong đó tiền nợ gốc 7.025.000.000 đồng, lãi trong hạn 100.910.619 đồng, lãi quá hạn 768.993.000 đồng, lãi phạt chậm trả 9.319.825 đồng, yêu cầu tính lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 01 năm 2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH P – ông Trần Quốc T1 trình bày:

Công ty TNHH P có vay hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP S với tổng số tiền nợ gốc là 7.025.000.000 (bảy tỷ không trăm hai mươi lăm triệu) đồng và có thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất như Ngân hàng trình bày. Hiện tại Ngân hàng tính lãi quá hạn là chưa phù hợp vì số tiền quá nhiều so với số tiền chậm trả. Ngoài ra, việc Ngân hàng cho rằng hỗ trợ Công ty trong việc đáo hạn là không đúng thực tế vì khi bà U là người trực tiếp đi đáo hạn ngân hàng thì ngân hàng thông báo tài sản thế chấp trượt giá không vay được số tiền ban đầu, yêu cầu Công ty phải đưa 01 tài sản khác vào nhằm đảm bảo thêm cho khoản vay. Do đó, Công ty TNHH P đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc 7.025.000.000 đồng, chưa đồng ý trả tiền lãi vì Ngân hàng tính lãi quá cao.

Tại biên bản ngày 12 tháng 02 năm 2026 người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An U có ông Trần Quốc T1 trình bày:

Bà Nguyễn An U đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 01 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lâm Tuấn M1 trình bày:

Ông là người thuê phần đất diện tích 3341,3 m^2, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 33, đất toạ lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh, giá thuê 18.000.000 đồng/năm. Hiện tại trên đất đang trồng cây mì từ tháng 11/2025 đến tháng 9/2026 thu hoạch mì ông sẽ giao lại đất. Nếu có vấn đề ông sẽ thương lượng thoả thuận với chủ đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với Công ty TNHH P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc Công ty TNHH P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày 03/4/2026 là 7.904.223.444 (bảy tỷ chín trăm linh bốn triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó tiền nợ gốc 7.025.000.000 (bảy tỷ không trăm hai mươi lăm triệu) đồng, lãi trong hạn 100.910.619 (một trăm triệu chín trăm mười nghìn sáu trăm mười chín) đồng, lãi quá hạn 768.993.000 (bảy trăm sáu mươi tám triệu chín trăm chín mươi ba nghìn) đồng, lãi phạt chậm trả 9.319.825 (chín triệu ba trăm mười chín nghìn tám trăm hai mươi lăm) đồng.

Kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH P không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP S, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

01 phần đất diện tích 3341,3 m^2, thửa số 276, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184018 ngày 04/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 ngày 04/12/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 1581, tờ bản đồ số 2A, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202302202061888 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 234, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số

202302202061915 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 64 m^2, thửa số 151, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184043 ngày 14/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 14/12/2023

01 phần đất diện tích 117 m^2, thửa số 197, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282185009 ngày 06/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 07/12/2023.

Trường hợp Công ty TNHH P thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP S có nghĩa vụ giải chấp và trả lại cho bà Nguyễn An U: 01 (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/5/2026 bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An U kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại phần lãi quá hạn đối với số tiền 768.993.000đ và yêu cầu xem xét bỏ lãi chậm trả.

Ngày 13/7/2026, Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An U có đơn đề nghị rút yêu cầu đối với kháng cáo của bà Nguyễn An U và giữ nguyên kháng cáo của Công ty TNHH P.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An U đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn An U, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An U thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S; bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn An U, ông Lâm Tuấn M1, vắng mặt nhưng các đương sự trên đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện Ngân hàng thương mại cổ phần S yêu cầu Công ty TNHH P trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay và lãi suất. Trong trường hợp Công ty TNHH P không trả được nợ, yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông Trần Quốc T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn An U có đơn xin rút lại kháng cáo của bà Nguyễn An U. Căn cứ vào Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà U.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P, thấy rằng:

Công ty TNHH P vay của Ngân hàng TMCP S tổng số tiền 7.025.000.000đ, được thể hiện qua Hợp đồng tín dụng số 202326977592 ngày 28/02/2023 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/202326977592 ngày 24/11/2023, số 02/202326977592 ngày 04/12/2023, số 03/202326977592 ngày 06/12/2023; số 04/202326977592 ngày 14/12/2023, số 05/202326977592 ngày 06/12/2024, số tiền: 7.955.000.000 đồng; Giấy đề nghị cấp tín dụng ngày 24/02/2023, ngày 19/10/2023 và ngày 02/12/2024. Khi vay Công ty TNHH P có thế chấp cho Ngân hàng TMCP S các tài sản cụ thể như sau:

01 phần đất diện tích 3341,3 m^2, thửa số 276, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184018 ngày 04/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 ngày 04/12/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 1581, tờ bản đồ số 2A, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202302202061888 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 234, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202302202061915 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 64 m^2, thửa số 151, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184043 ngày 14/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 14/12/2023

01 phần đất diện tích 117 m^2, thửa số 197, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282185009 ngày 06/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 07/12/2023.

Đến hạn thanh toán nhưng Công ty TNHH P không thanh toán nên Ngân hàng TMCP S yêu cầu Công ty TNHH P trả số tiền tính đến ngày 03/4/2026 tổng số tiền là 7.904.223.444 đồng, trong đó tiền nợ gốc 7.025.000.000 đồng, lãi trong hạn 100.910.619 đồng, lãi quá hạn 768.993.000 đồng, lãi phạt chậm trả 9.319.825 đồng, yêu cầu Công ty TNHH P tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Công ty TNHH P đồng ý trả số tiền nợ gốc, chưa đồng ý trả tiền lãi.

Xét thấy, việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng không vi phạm quy định pháp luật về mức lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S là có căn cứ.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại phần lãi quá hạn do Ngân hàng T4 có sai sót đối với số tiền 768.993.000đ và yêu cầu xem xét bỏ lãi chậm trả, thấy rằng:

Theo bảng kê chi tiết lãi Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải trả đến ngày 03/4/2026 cho Ngân hàng TMCP S do Ngân hàng TMCP S cung cấp đã liệt kê chi tiết số tiền còn nợ, trong đó có liệt kê số tiền đã trả và số tiền chưa trả, tháng bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ vào bảng liệt kê trên có cơ sở xác định Công ty TNHH P nợ Ngân hàng TMCP S tiền lãi quá hạn là 768.993.000 đồng.

Căn cứ theo Điều 2.4 và 2.5 trong mục các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng số 202326977592 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S với Công ty TNHH P ngày 28/02/2023 các bên đã thoả thuận: Chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với phần nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; chịu lãi chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Như vậy, căn cứ vào thoả thuận trên Ngân hàng TMCP S yêu cầu Công ty TNHH P thanh toán lãi quá hạn và lãi chậm trả cho khoản nợ vay là đúng quy định.

[6] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH P; chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH P nên Công ty TNHH P phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U rút đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà U nên bà U phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn P.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn An U.

Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 357, Điều 466 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Điều 8 Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; khoản 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với Công ty TNHH P về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc Công ty TNHH P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày 03/4/2026 là 7.904.223.444 (bảy tỷ, chín trăm linh bốn triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó tiền nợ gốc 7.025.000.000 (bảy tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu) đồng, lãi trong hạn 100.910.619 (một trăm triệu, chín trăm mười nghìn, sáu trăm mười chín) đồng, lãi quá hạn 768.993.000 (bảy trăm sáu mươi tám triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn) đồng, lãi phạt chậm trả 9.319.825 (chín triệu, ba trăm mười chín nghìn, tám trăm hai mươi lăm) đồng.

Kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH P không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP S, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

01 phần đất diện tích 3341,3 m^2, thửa số 276, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184018 ngày 04/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 ngày 04/12/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 1581, tờ bản đồ số 2A, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202302202061888 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 1969,5 m^2, thửa số 234, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202302202061915 ngày 28/02/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 28/02/2023.

01 phần đất diện tích 64 m^2, thửa số 151, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282184043 ngày 14/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh

Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 14/12/2023

01 phần đất diện tích 117 m^2, thửa số 197, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202309282185009 ngày 06/12/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 ngày 07/12/2023.

Trường hợp Công ty TNHH P thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP S có nghĩa vụ giải chấp và trả lại cho bà Nguyễn An U: 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/5/2022 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/5/2015 cho bà Nguyễn An U đứng tên; 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/9/2021 cho bà Nguyễn An U đứng tên.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty TNHH P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH P phải chịu 115.904.000 (một trăm mười lăm triệu, chín trăm linh bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 57.783.000 (năm mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012602 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH P phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010810 ngày 18/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và theo Biên lai thu số 0010060 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn An U phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010994 ngày 19/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và theo Biên lai thu số 0010059 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 11 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh