

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **69/2026/KDTM-PT**

Ngày: 25/02/2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 373/2025/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 12 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 154/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1629/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (nay là Ngân hàng TNHH MTV Số V).

Trụ sở: 130 Phan Đăng L, Phường C, quận P (nay là phường Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Nguyễn Thế K (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Kiến trúc và Phát triển Đô thị S

Địa chỉ: 33 đường số 11, phường A, thành phố T (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như Q (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1969

Địa chỉ: 10/3A ấp T, xã H, huyện M (nay là xã M), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi là Ngân hàng) và Công ty TNHH Kiến trúc và Phát triển Đô thị S (sau đây gọi là Công ty) có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số H0003/HM21 ngày 08/12/2021 với tổng hạn mức 15.000.000.000 đồng, theo các hợp đồng vay vốn. Theo Hợp đồng thời gian vay 09 tháng, mục đích bổ sung vốn lưu động. Thực hiện hợp đồng, bị đơn được giải ngân theo các hợp đồng vay món. Đến tháng 6/2023, thực hiện theo Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 nên bị đơn được cơ cấu thêm 12 tháng (vẫn áp dụng lãi trong hạn), thời hạn tất toán lần lượt tính đến ngày 7, 8 và 9/6/2024. Mặc dù nhận được thông báo nhắc nợ nhưng đến ngày 24/6/2024, bị đơn vẫn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vốn và lãi trong hạn nên phát sinh lãi quá hạn.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/9/2025, cụ thể như sau: Vốn gốc: 15.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 18.315.068 đồng; Lãi quá hạn: 2.720.126.715 đồng; Tổng cộng: 17.720.441.783 đồng.

Tiền lãi phát sinh cho đến ngày bị đơn thực trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay nêu trên. Trường hợp Công ty không thực hiện theo yêu cầu tại điểm 1 Mục III này thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường N, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Như Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05059 do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 12/11/2018. Theo hợp đồng thế chấp số H0003/TC21 ngày 08/12/2021.

Bị đơn xác định: về việc ký hợp đồng vay, thực hiện hợp đồng và thế chấp đảm bảo là đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Quá trình hòa giải, bị đơn đồng ý trả nhưng xin gia hạn vì đã có nhiều phương án để tất toán khoản vay. Trường hợp có phương án, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi suất và hỗ trợ thủ tục pháp lý cần thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định: Về tài sản đảm bảo ký thế chấp đúng như nguyên đơn trình bày, hiện ông vẫn đang trực tiếp quản lý. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản trong trường hợp bị đơn không thanh toán thì ông không có ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xác định: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn xác định: Đồng ý trả tiền vốn, đồng ý trả tiền lãi trong hạn còn thiếu và chỉ phí xem xét thẩm định tại chỗ. Về lãi quá hạn đề nghị nguyên đơn không tính lãi quá hạn trong thời gian áp dụng Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 và Thông tư 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 cho đến ngày xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định: Trường hợp bị đơn không thực hiện được việc trả tiền, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 154/2025KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV Số V về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với Công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S.

- Buộc công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S phải trả cho Ngân hàng TNHH MTV Số V số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là: 17.720.441.783 đồng, bao gồm nợ gốc 15.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 18.315.068 đồng, nợ lãi quá hạn 2.720.126.715 đồng.

- Kể từ ngày 27/9/2025, Công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S còn phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV Số V tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc với mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số H0003/HM21 ngày 08/12/2021 và các hợp đồng tín dụng: 000002H0003/HM21 ngày 07/9/2022, 000003H0003/HM21 ngày 08/9/2022, 000004H0003/HM21 ngày 09/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực thi hành, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TNHH MTV Số V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường N, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Như Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05059 do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 12/11/2018. Theo hợp đồng thế chấp số H0003/TC21 ngày 08/12/2021.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp bị đơn trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng TNHH MTV Số V có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp cho ông Nguyễn Như Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2025, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi quá hạn là không khách quan, toàn diện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với nội dung bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính lãi quá hạn của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc nguyên đơn không áp dụng Thông tư 06 để gia hạn nợ thêm 6 tháng cho bị đơn là không đúng quy định pháp luật. Nếu bị đơn được tính gia hạn nợ theo Thông tư 06 thì khoản nợ không phát sinh lãi quá hạn như cấp sơ thẩm đã xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng

thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 26/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 ban hành Bản án số 154/2025/KDTM-ST. Ngày 10/10/2025, bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn là còn trong thời hạn nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP V nay là Ngân hàng TNHH MTV số V khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là Công ty TNHH Kiến trúc và phát triển Đô thị S, có địa chỉ phường A, thành phố T nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nên căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn không áp dụng Thông tư 06 để gia hạn thời hạn thanh toán nợ cho bị đơn là không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Bị đơn xác nhận các hợp đồng tín dụng đã ký, số nợ gốc và nợ lãi trong hạn thể hiện tại Bản án sơ thẩm. Về phần lãi quá hạn, bị đơn cho rằng đã thanh toán dứt điểm nợ lãi và có thư đề nghị ngân hàng áp dụng Thông tư 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 về việc gia hạn đến ngày 31/12/2024 nên ngân hàng tính lãi quá hạn từ ngày 24/6/2024 là thiếu căn cứ. Tuy nhiên, các hợp đồng tín dụng bị đơn đã được ngân hàng cơ cấu nợ từ ngày 07/6/2023, 08/6/2023 và 09/6/2023. Sau khi được cơ cấu nợ, hết hạn hợp đồng được cơ cấu lại nhưng bị đơn vẫn không thanh toán được nợ gốc mà chỉ thanh toán số nợ lãi trong hạn. Bị đơn đề nghị được gia hạn nợ đến 31/12/2024 là ý kiến đơn phương, không phải là thỏa thuận của các bên. Xét thấy, Thông tư 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng

gặp khó khăn. Theo đó, nội dung sửa đổi của thông tư thể hiện như sau:

“Sửa đổi khoản 2 Điều 4 như sau:

“2. Phát sinh nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi trong khoảng thời gian từ ngày Thông tư này có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2024”.

2. Sửa đổi khoản 8 Điều 4 như sau:

“8. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho khách hàng theo quy định tại Thông tư này được thực hiện kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2024”

Như vậy, quy định trên của Thông tư 06 là gia hạn hiệu lực của Thông tư 02 để tăng thời gian xem xét các trường hợp hỗ trợ cho doanh nghiệp. Không phải gia hạn thời hạn trả nợ cho khách hàng như cách hiểu của bị đơn. Do đó, ngân hàng đã cơ cấu lại khoản nợ cho bị đơn đến tháng 6 năm 2024 là đúng quy định của Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023. Đến thời hạn trả nợ sau khi cơ cấu hợp đồng tín dụng lần lượt vào các ngày 07/6/2023, 08/6/2023 và 09/6/2023 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên phát sinh nợ lãi quá hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký của các bên. Ngân hàng chỉ tính lãi quá hạn từ ngày 24/6/2024 là có lợi cho bị đơn.

Việc bị đơn cho rằng Ngân hàng tính lãi quá hạn từ ngày 24/6/2024 dẫn đến việc bị đơn khó khăn khi tiếp cận tín dụng và không nhận được các gói thầu khi ngân hàng khởi kiện không thuộc phạm vi xét xử của Hội đồng.

Từ những phân tích ở trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí:

Do bác kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 229, 280, 298, 320, 307, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Luật phí và lệ phí;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Bác kháng cáo của Bị đơn, công ty TNHH Kiến trúc và Phát triển Đô thị S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 154/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV Số V về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với Công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S.

- Buộc công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S phải trả cho Ngân hàng TNHH MTV Số V số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là: 17.720.441.783 đồng, bao gồm nợ gốc 15.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 18.315.068 đồng, nợ lãi quá hạn 2.720.126.715 đồng.

- Kể từ ngày 27/9/2025, Công ty TNHH Kiến Trúc Và Phát Triển Đô thị S còn phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV Số V tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc với mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số H0003/HM21 ngày 08/12/2021 và các hợp đồng tín dụng: 000002H0003/HM21 ngày 07/9/2022, 000003H0003/HM21 ngày 08/9/2022, 000004H0003/HM21 ngày 09/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực thi hành, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TNHH MTV Số V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường N, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Như Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05059 do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 12/11/2018, theo hợp đồng thế chấp số H0003/TC21 ngày 08/12/2021.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp bị đơn trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng TNHH MTV Số V có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp cho ông Nguyễn Như Q.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 125.720.442 đồng. Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí 61.570.971 đồng, theo biên lai số 0041972 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2-Tp. Hồ Chí Minh). Bị đơn phải hoàn lại cho Ngân hàng TNHH MTV Số V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 2.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0027630 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 2 Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Như Mai