

**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: 84/2026/KDTM-PT

Ngày: 10-3-2026

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: Ông Trần Văn Vui

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10-3-2026, 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 383/2025/TLPT-KDTM ngày 17-12-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 14-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2026/QĐ-PT ngày 19-01-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2044/2026/QĐ-PT ngày 06-02-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1965 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tòa nhà T, số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lâm Khánh K, sinh năm 1993 – Giám đốc Phòng G (vắng mặt);

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng:

- Ông Trương Anh T1, sinh năm 1983 – Chuyên viên Cao cấp Xử lý nợ (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1985 – Chuyên viên Chính Xử lý nợ (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số G đường D, khu dân cư H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P và những người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 22-6-2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần P (sau đây gọi tắt là O/ Ngân hàng) và bà Nguyễn Thị Thu T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 66/2023/PBR/HĐTD, cụ thể như sau: Số tiền cho vay là 1.990.000.000 đồng; Thời hạn cho vay là 12 tháng; Mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh tạp hoá; Lãi suất trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10,25%/năm và từ tháng 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Bên vay trả tiền lãi vay cho Ngân hàng Đ tháng/lần vào ngày 10 của tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10-7-2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng). Ngày 23-6-2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T2 số tiền trên theo Khế ước nhận nợ số 66/2023/PBR/KUNN (sau đây gọi tắt là Khế ước nhận nợ).

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà T2 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 291m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 45, tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 261240 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19-10-2007, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T2 ngày 18-12-2019, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/2023/PBR/HĐTC, số công chứng 3336, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); Đăng ký thế chấp theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 22-6-2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp).

Kể từ ngày 22-6-2024, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc là làm việc trực tiếp nhưng bà T2 không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Do đó, ngày 30-7-2024, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện bà T2. Tính đến ngày 30-7-2024, bà T2 chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 243.607.771 đồng, trong đó nợ gốc là 37.000.059 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 206.607.712 đồng. Đến ngày 30-12-2024, bà T2 đã thanh toán thêm cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.830.827.816 đồng. Tổng số tiền mà bà T2 đã thanh toán cho Ngân hàng từ khi giải ngân đến nay là 2.074.435.587 đồng, trong đó nợ gốc là 1.867.827.875 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 206.607.712 đồng.

Do đó, O khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu T2, yêu cầu bà thanh toán bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 07-8-2025 là 302.507.856 đồng, trong đó nợ gốc là 122.172.125 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T2 không thanh toán được toàn bộ số tiền nợ 302.507.856 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo thì O đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/2023/PBR/HĐTC, số công chứng 3336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ.

Đối với ý kiến của bà T2 về việc Ngân hàng đã đồng ý miễn toàn bộ tiền lãi cho bà T2 nếu bà T2 trả toán toàn bộ tiền nợ gốc trước ngày 31-12-2024 thì thực tế, cán bộ Ngân hàng chỉ hướng dẫn cho bà T2 làm các thủ tục để xem xét giảm lãi, việc chấp thuận miễn lãi hay không phải trình lên bộ phận có thẩm quyền xem xét và trả lời bằng văn bản cho bà T2. Tuy nhiên, Ngân hàng sau khi xem xét đã không đồng ý giảm lãi cho bà T2.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về các nội dung liên quan đến Hợp đồng tín dụng (về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, mức lãi suất, ngày trả lãi), Hợp đồng thế chấp (về tài sản thế chấp, việc công chứng Hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp) và xác nhận ngày 23-6-2023, O đã giải ngân cho bà đủ số tiền vay là 1.990.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà T2 xác nhận số dư nợ gốc và lãi như phía nguyên đơn trình bày là đúng, tuy nhiên bà T2 chỉ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 122.173.125 đồng và không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc trả các khoản tiền lãi, bởi vì: Bà cho rằng ngày 21-12-2024, bà đã chủ động liên hệ với ông V là cán bộ ngân hàng để đề nghị ông trình đơn xin miễn giảm lãi của bà cho ban lãnh đạo. Qua quá trình trao đổi thì bản thân bà hiểu rằng chỉ cần bà nộp tiền trả nợ vào trước ngày 31-12-2024 thì đơn xin miễn giảm lãi của bà sẽ được trình và chỉ cần bà nộp đủ số tiền nợ gốc trễ nhất ngày 31-12-2024 thì bà được miễn giảm toàn bộ tiền lãi như nội dung đơn đã trình. Do đó, ngày 30-12-2024 bà đã nộp vào số tiền 1.787.000.000 đồng thì bị trừ số tiền lãi là 166.646.657 đồng. Bà cho rằng Ngân hàng không minh bạch, không giải thích rõ ràng phương án và kết quả xử lý đơn đề nghị miễn giảm lãi, không thông báo số tiền còn phải trả, không thực hiện đúng cam kết nên bà không đồng ý trả các khoản tiền lãi.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 14-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Bà Nguyễn Thị Thu T2.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền tính đến ngày 07-8-2025 là 302.507.856 đồng, trong đó nợ gốc là 122.172.125 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 08-8-2025, theo Hợp đồng tín dụng số 66/2023/PBR/HĐTD ngày 22-6-2023 cho đến khi bà T2 thanh toán xong nợ.

2. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T2 không thanh toán được toàn bộ số tiền nợ 302.507.856 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 291m² thuộc thửa số 159 tờ bản đồ số 45 xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 261240 ngày 19-10-2007, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Thu T2 ngày 18-12-2019, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/2023/PBR/HĐTC, số công chứng 3336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); đăng ký biện pháp bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 22-6-2023.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Kháng cáo: Ngày 28-8-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Việc giao kết hợp đồng tín dụng là tự nguyện, chủ thể giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia và có đóng dấu của O nên phát sinh hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Lãi suất cho vay theo

thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N1, khoản 2 Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010. Đồng thời, giữa O và bà T2 đã thỏa thuận về lãi suất chậm trả lãi là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Kể từ ngày 22-6-2024, bà T2 không thanh toán tiền nợ gốc và lãi là đã vi phạm nghĩa vụ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 xác nhận nợ gốc và các khoản lãi nhưng chỉ đồng ý thanh toán nợ gốc, không đồng ý trả lãi vì cho rằng bà đã có thiện chí trả nợ và thông qua đoạn tin nhắn giữa bà T2 và nhân viên ngân hàng thì bà cho rằng Ngân hàng đã đồng ý giảm toàn bộ lãi cho bà T2. Việc Ngân hàng tính nợ gốc và lãi bà T2 còn nợ là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng cũng như Khế ước nhận nợ không có điều khoản quy định Ngân hàng có nghĩa vụ miễn giảm tiền lãi cho bà T2. Theo khoản 4 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì việc miễn, giảm lãi suất cho người vay là quyền của tổ chức tín dụng mà không phải là nghĩa vụ. Mặt khác, nội dung tin nhắn trao đổi giữa bà T2 và nhân viên ngân hàng không có nội dung nào thể hiện việc Ngân hàng đã đồng ý miễn, giảm toàn bộ số lãi cho bà T2. Hơn nữa, tại Văn bản số 42/O-B ngày 01-8-2025 thể hiện Ngân hàng đã xem xét đơn của bà T2 nhưng bà T2 không thực hiện đúng cam kết về việc thanh toán toàn bộ số nợ chậm nhất vào ngày 31-12-2024 và trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì bà T2 cũng không đồng ý trả toàn bộ khoản lãi vay còn lại chưa đóng nên Ngân hàng không có căn cứ để đồng ý giảm lãi cho bà.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T2, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 đảm bảo nội dung và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thuộc trường hợp có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để xác nhận các nội dung sau:

Ngày 22-6-2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Nguyễn Thị Thu T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 66/2023/PBR/HĐTD, cụ thể như sau: Số tiền cho vay là 1.990.000.000 đồng; Thời hạn cho vay là 12 tháng; Mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh tạp hoá; Lãi suất trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10,25%/năm và từ tháng 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Bên vay trả tiền lãi vay cho Ngân hàng Đ tháng/lần vào ngày 10 của tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10-7-2023.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, bà T2 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 291m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 45, tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 261240 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19-10-2007, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T2 ngày 18-12-2019, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/2023/PBR/HĐTC, số công chứng 3336, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); Đăng ký thế chấp theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 22-6-2023.

Ngày 23-6-2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T2 số tiền trên theo Khế ước nhận nợ số 66/2023/PBR/KUNN, tuy nhiên, tính đến ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 23-6-2024 thì bà T2 còn phải thanh toán cho O nợ gốc là 1.990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng. Tính đến ngày 07-8-2025 (ngày xét xử sơ thẩm), bà T2 còn phải thanh toán cho O tổng số tiền là 302.507.856 đồng, trong đó nợ gốc là 122.172.125 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng.

[2.2] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 122.172.125 đồng:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, bị đơn bà T2 đều xác nhận số tiền nợ gốc còn phải trả là 122.172.125 đồng và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền nợ gốc nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy việc O và bà T2 giao kết Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hợp đồng được lập đúng theo quy định của pháp luật, không thuộc các trường hợp dẫn đến hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 và được các đương sự thừa nhận nên phát sinh hiệu lực, được pháp luật bảo vệ, các bên có trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung đã giao kết. Do đó, hành vi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ khi đã đến hạn của bà T2 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ được nêu tại

Hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cũng như quy định của pháp luật tại Điều 401, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn O về việc yêu cầu bị đơn bà T2 thanh toán số tiền nợ gốc 122.172.125 đồng là có cơ sở.

[2.3] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng (tính đến ngày 07-8-2025) và tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 08-8-2025:

[2.3.1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, bị đơn bà T2 đều xác nhận tính đến ngày 07-8-2025, số tiền nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng, tuy nhiên bà không đồng ý thanh toán các khoản lãi nêu trên.

[2.3.2] Như đã phân tích tại mục [2.2] các bên có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo nội dung đã giao kết tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, các văn bản này đều nêu cụ thể về các mức lãi suất (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi) và nghĩa vụ trả tiền lãi của bên vay.

Mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi do chậm trả lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N1, khoản 2 Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Do đó, việc Ngân hàng tính lãi trong hạn và từ thời điểm bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì chuyển sang khoản vay quá hạn để tính lãi quá hạn, lãi phạt do chậm trả lãi là đúng theo thỏa thuận giữa các bên và tuân thủ quy định của pháp luật.

[2.3.3] Bà T2 cho rằng bà đã trao đổi trước với cán bộ ngân hàng và cán bộ ngân hàng đã khiến cho bà hoàn toàn tin tưởng rằng O cam kết miễn giảm toàn bộ tiền lãi khi bà thực hiện theo hướng dẫn nên ngày 28-12-2024 bà đã có đơn xin miễn giảm lãi và ngày 30-12-2024 bà trả phần lớn khoản nợ gốc, do đó, bà yêu cầu O căn cứ vào đơn này và những trao đổi với cán bộ ngân hàng để miễn giảm toàn bộ tiền lãi theo nội dung đơn của bà.

Ngày 01-8-2025, Ngân hàng Thương mại cổ phần P, Phòng G đã có Văn bản số 42/O B về việc không chấp nhận đề xuất miễn toàn bộ lãi vay theo đơn đề nghị của bà T2, bà T2 đã nhận được văn bản nói trên.

Đối với các tài liệu là bản photo mà bà Thủy cung C để chứng minh rằng thông qua cán bộ ngân hàng nên bà có cơ sở tin tưởng O cam kết miễn giảm toàn bộ tiền lãi thì thấy cán bộ ngân hàng hướng dẫn cho bà T2 làm các thủ tục để trình báo cáo xem xét miễn giảm lãi, không cam kết về việc miễn giảm toàn bộ tiền lãi như bà T2 trình bày. Đồng thời, căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, khoản 4 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và khoản 4 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N1 thì

“Tổ chức tín dụng có quyền quyết định miễn, giảm lãi, phí cho khách hàng theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng”. O cũng đã có ý kiến xác nhận rằng cán bộ ngân hàng trao đổi với bà T2 không có thẩm quyền quyết định miễn giảm tiền lãi, việc chấp thuận miễn lãi hay không phải trình lên bộ phận có thẩm quyền xem xét và trả lời bằng văn bản. Như vậy, đơn xin miễn giảm lãi của bà T2 là thủ tục cần thiết để trình Ngân hàng xem xét, không phải là căn cứ buộc Ngân hàng phải thực hiện như quan điểm trình bày của bà T2. Cho đến thời điểm hiện nay, các đương sự đều thừa nhận O không có văn bản nào về việc chấp nhận miễn giảm toàn bộ tiền lãi cho bà T2. Ngoài ra, bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho trình bày của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của O cho biết, việc xem xét miễn, giảm lãi phải được hội đồng đánh giá tùy thuộc vào từng khoản vay và thiện chí trả nợ của khách hàng, nếu chậm nhất là ngày 31-12-2024, bà T2 trả toàn bộ nợ gốc và lãi, trừ khoản lãi được giảm, thì Ngân hàng mới có căn cứ đánh giá bà T2 có thiện chí trả nợ và xem xét giảm phần nào số tiền lãi, tuy nhiên, bà T2 không làm đúng cam kết và trong suốt quá trình tố tụng cho đến nay, bà T2 vẫn không đồng ý trả bất kỳ khoản lãi nào cho Ngân hàng nên phía Ngân hàng không có cơ sở để xem xét đề nghị của bà.

[2.3.4] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 08-8-2025 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn O về việc yêu cầu bị đơn bà T2 thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn là 7.164.631 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.739.260 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 431.841 đồng tính đến ngày 07-8-2025 và tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 08-8-2025 là có cơ sở.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thanh toán được toàn bộ số tiền nợ và tiền lãi phát sinh tiếp theo:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận về việc ký kết Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên.

Việc các bên giao kết Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hợp đồng được lập đúng theo quy định của pháp luật, không thuộc các trường hợp dẫn đến hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015, đã thực hiện công chứng chứng thực hợp đồng, đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được các đương sự thừa nhận nên phát sinh hiệu lực, được pháp luật bảo vệ, các bên có trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung đã giao kết.

Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn O về việc O được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở.

[2.5] Đối với kháng cáo về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nguyên tắc xét xử công bằng:

Bà T2 cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập và công khai chứng cứ là không có cơ sở. Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T2 vắng mặt, bà T2 cũng không có đơn đề nghị được tiếp cận, sao chụp tài liệu, chứng cứ có trong vụ án.

Bà T2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm phải ra quyết định trả lời đơn xin hoãn của bà T2 là không có căn cứ theo quy định của pháp luật. Đồng thời, phiên tòa sơ thẩm đã được diễn ra trong điều kiện đảm bảo quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà T2 cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm bà bị hạn chế quyền trình bày và tranh luận là không phản ánh trung thực diễn biến thực tế. Căn cứ biên bản phiên tòa sơ thẩm và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì phiên tòa sơ thẩm đã đảm bảo diễn biến đầy đủ các phần theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã được trình bày, hỏi đáp và tranh luận. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định nghị án kéo dài và đã thông báo về giờ, ngày và địa điểm tuyên án. Hội đồng xét xử được quyết định trở lại việc hỏi và tranh luận nếu qua nghị án xét thấy có tình tiết của vụ án chưa được xem xét, việc hỏi chưa đầy đủ hoặc cần xem xét thêm chứng cứ thì quyết định trở lại việc hỏi và tranh luận, tuy nhiên đây không phải trình tự, thủ tục bắt buộc.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà T2 phải chịu toàn bộ. O đã tạm ứng số tiền nêu trên nên bà T2 có trách nhiệm thanh toán lại cho O.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 15.116.787 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại cho số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai số 0015304

ngày 08-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn còn phải chịu 1.700.000 đồng.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 92, 147, 148, 157, 233, 272, 273, 296, 313, 357, 468 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 401, 407, 463, 466 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91 và khoản 4 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 4 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 1 Điều 13 và khoản 4 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N1; Điều 7, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17-10-2016; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 14-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền tính đến ngày 07-8-2025 là 302.507.856đ (Ba trăm lẻ hai triệu, năm trăm lẻ bảy ngàn, tám trăm năm mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 122.172.125đ (Một trăm hai mươi hai triệu, một trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm hai mươi lăm đồng), nợ lãi trong hạn là 7.164.631đ (Bảy triệu, một trăm sáu mươi tư ngàn, sáu trăm ba mươi một đồng), nợ lãi quá hạn là 172.739.260đ (Một trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng), lãi phạt chậm trả lãi là 431.841đ (Bốn trăm ba mươi một ngàn, tám trăm bốn mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 08-8-2025 theo mức lãi suất nêu trong Hợp đồng tín dụng số 66/2023/PBR/HĐTD ngày 22-6-2023 giao kết giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần P, cho đến khi bà T2 thanh toán xong các khoản nợ.

2. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T2 không thanh toán được toàn bộ số tiền nợ 302.507.856 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 291m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 45 xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 261240 ngày 19-10-2007, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Thu

T2 ngày 18-12-2019, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/2023/PBR/HĐTC, số công chứng 3336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); đăng ký biện pháp bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 22-6-2023.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu toàn bộ. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần P tạm ứng số tiền nêu trên nên bà T2 có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu 15.116.787đ (Mười lăm triệu, một trăm mười sáu ngàn, bảy trăm tám mươi bảy đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần P không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 35.800.000đ (Ba mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004500 ngày 22-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H – Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11).

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T2 phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai số 0015304 ngày 08-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12), bị đơn còn phải nộp 1.700.000đ (Một triệu, bảy trăm ngàn đồng).

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, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10-3-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP . HCM;
- TAND khu vực 12, TP.HCM;
- THADS TP.HCM
(Phòng THADS kv 11, kv 12);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (01).

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

(Đã ký)

Trần Văn Vui