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: 1708/2026/DS-PT
Ngày: 10/9/2026
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 H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Nam

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Hải Vân

2. Bà Lê Ngọc Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 9 năm 2026 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 921/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4883/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13131/2026/QĐPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Trụ sở: phường T, quận B (nay là phường G), thành phố N.

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

Địa chỉ: Cư xá N, phường Q (nay là phường P), Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồng P, sinh năm 1992.

Địa chỉ thường trú: Khu phố L, phường L, thành phố Đ (nay là phường L), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồng Q, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 594 đường L, phường L, Thành phố H.

2.2. Bà Trần P1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 11, phường X, Thành phố H

3. Người kháng cáo: Ông Hồng P, sinh năm 1992.

Địa chỉ thường trú: Khu phố L, phường L, thành phố Đ (nay là phường L), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồng Q, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 594 đường L, phường L, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/10/2017, ông Hồng P và bà Trần P1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 6170-LAV-201700512 với Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền vay 7.050.000.000 đồng, mục đích bù đắp tài chính trả tiền đã mua đất; Thời hạn cho vay là 240 tháng; Lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận tại Ngân hàng (Điều 7); Phương thức trả nợ gốc theo kỳ 3 tháng một lần và lãi trả hàng tháng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P và bà P1 số tiền 7.050.000.000 đồng vào ngày 01/11/2017. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, khách hàng đã vi phạm về nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi từ ngày 02/02/2023.

Tài sản thế chấp: Căn nhà số 594 ấp P, phường L, Quận C (nay là phường L), Thành phố H thuộc: Một phần thửa 190, 192, 193, tờ bản đồ số 16 (Tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038829, số vào sổ cấp giấy: H00011/883657 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố H cấp ngày 29/12/2004 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu lần cuối ngày 13/3/2017. Được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 018557, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm số thứ tự 34524 ngày 01/11/2017.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn:

- Thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 04/3/2026, cụ thể: Nợ gốc: 5.133.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.514.727.205 đồng. Tổng cộng: 6.647.727.205 đồng; Riêng tiền lãi quá hạn nguyên đơn chưa có yêu cầu. Đồng thời phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

- Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ gốc và lãi, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (bao gồm cả phần hiện trạng theo giấy phép xây dựng) để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Hồng Pcó đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác định ông Hồng P có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vay tiền như đơn khởi kiện của nguyên đơn, do khó khăn chưa thể thanh toán tiền vốn và lãi nên

cũng đồng ý thanh toán nhưng xin được gia hạn thời gian thêm từ 06 đến 09 tháng để tìm phương án trả, đồng thời đề nghị ngân hàng hỗ trợ các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và sang tên cho bị đơn.

Bị đơn bà Trần P1 vắng mặt nên không có ý kiến.

Ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H xét xử bằng Bản án số 280/2026/DS-ST, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Hồng P và bà Trần P1.

- Buộc ông Hồng P và bà Trần P1 phải trả cho Ngân hàng N số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 04/3/2026 là: 6.647.727.205 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 5.133.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.514.727.205 đồng.

Buộc ông Hồng P và bà Trần P1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 6170- LAV-201700512 ngày 30/10/2017 kể từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng N.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Hồng Pvà bà Trần P1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là căn nhà số 594 ấp P, phường L, Quận C (nay là phường L), Thành phố H thuộc: Một phần thửa 190, 192, 193, tờ bản đồ số 16 (Tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038829, số vào sổ cấp giấy: H00011/883657 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố H cấp ngày 29/12/2004 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu lần cuối ngày 13/3/2017 và Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 25/4/2017.

Tài sản được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 018557, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm số thứ tự 34524 ngày 01/11/2017. Trường hợp bị đơn trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ nhà đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 06/3/2026, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồng P kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần lãi trong số tiền gốc, xin giảm một phần tiền lãi, xin xem xét thời hạn trả nợ gốc và lãi trong thời hạn 12 tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu tại phiên tòa: Về thủ tục: Xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố

tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản 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; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn và thủ tục kháng cáo:

Bị đơn ông Hồng P nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồng P:

Ông Hồng P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần lãi trong số tiền gốc, xin giảm một phần tiền lãi, xin xem xét thời hạn trả nợ gốc và lãi trong thời hạn 12 tháng.

Về quy trình tố tụng của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên để xác định những người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồng P kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần lãi trong số tiền gốc, xin giảm một phần tiền lãi, xin xem xét thời hạn trả nợ gốc và lãi trong thời hạn 12 tháng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 30/10/2017, ông Hồng P và bà Trần P1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 6170-LAV-201700512 ngày 30/10/2017 với Ngân hàng N để vay số tiền vay 7.050.000.000 đồng, mục đích bù đắp tài chính trả tiền đã mua đất; Thời hạn cho vay là 240 tháng; Lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận tại Ngân hàng (Điều 7); Phương thức trả nợ gốc theo kỳ 3 tháng một lần và lãi trả hàng tháng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P và bà P1 số tiền 7.050.000.000 đồng vào ngày 01/11/2017.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo các kỳ thanh toán đã cam kết cho Ngân hàng từ ngày 02/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm nên căn cứ Khoản 1 Điều 466 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "...bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...", "... nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận..." và căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật,

vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng", Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông P phải trả số tiền gốc còn thiếu 5.133.000.000 đồng là có căn cứ.

Về lãi suất: Tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 6170-LAV-201700512 ngày 30/10/2017, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay. Căn cứ Khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng" và Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật". Tính đến ngày 04/3/2026 ông P nợ lãi trong hạn là 1.514.727.205 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, phía Ngân hàng N không đồng ý cho ông P gia hạn thêm thời gian trả nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự không cung cấp được tình tiết mới. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồng P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H.

[4] Về phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 307, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Hồng P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Hồng P và bà Trần P1.

- Buộc ông Hồng P và bà Trần P1 phải trả cho Ngân hàng N số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 04/3/2026 là: 6.647.727.205 (sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi bảy ngàn, hai trăm lẻ năm) đồng, bao gồm: Nợ gốc là 5.133.000.000 (năm tỷ, một trăm ba mươi ba triệu) đồng, nợ lãi trong hạn: 1.514.727.205 (một tỷ, năm trăm mười bốn triệu, bảy trăm hai mươi bảy ngàn, hai trăm lẻ năm) đồng.

Buộc ông Hồng P và bà Trần P1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 6170-LAV-201700512 ngày 30/10/2017 kể từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng N.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Hồng P và bà Trần P1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là căn nhà số 594 ấp P, phường L, Quận C (nay là phường L), Thành phố H thuộc: Một phần thửa 190, 192, 193, tờ bản đồ số 16 (Tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038829, số vào sổ cấp giấy: H00011/883657 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố H cấp ngày 29/12/2004 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu lần cuối ngày 13/3/2017 và Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 25/4/2017.

Tài sản được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 018557, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm số thứ tự 34524 ngày 01/11/2017. Trường hợp bị đơn trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ nhà đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Hồng P và bà Trần P1 phải chịu án phí số tiền 114.647.727 (một trăm mười bốn triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn, bảy trăm hai mươi bảy) đồng.

Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 56.855.106 (năm mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi lăm ngàn, một trăm lẻ sáu) đồng theo Biên lai số 0025409 ngày 07/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Thành phố H).

Ông Hồng P và bà Trần P1 phải hoàn lại cho Ngân hàng N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 (hai triệu) 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 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.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hồng P phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) theo Biên lai thu số 0015884 ngày 16/3/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Thành phố H.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;

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

- VKSND TP.H;
- TAND Khu vực 2 - TP.H;
- Phòng THADS Khu vực 2 - TP.H;
- Đương sự;
- Lưu.

Trần Đức Nam

