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: 600/2026/DS-PT
Ngày: 30-3-2026
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1120/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3532/2026/QĐ-PT ngày 16/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2); trụ sở: Tòa nhà T2, số E, phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang D; chức vụ: Cộng tác viên Xử lý nợ khách hàng cá nhân – Đội Xử lý nợ 2 – Trung tâm Xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và Xử lý nợ khách hàng cá nhân – T2; địa chỉ liên hệ: C, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2025).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Tố Q, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: 42, đường T, tổ I, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: số C, đường D, tổ I, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Anh P, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: 3, đường L, tổ A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 01, đường G, khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2025).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị Tố Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nộp cho Toà án, quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Quang D) trình bày:

Ngày 21/9/2023, bà Phạm Thị Tố Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) – Chi nhánh Thành phố H ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 183/2023/HDTD/PDL với nội dung như sau: Số tiền vay 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng); thời hạn cho vay 228 tháng kể từ ngày 22/09/2023 đến ngày 21/09/2042; lãi suất cho vay: lãi suất áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày 21/09/2023 là 7,9%/năm; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 21/09/2042 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 03%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; phí trả nợ trước hạn được tính theo công thức: mức phí (%) x số tiền gốc trả nợ trước hạn, trong đó: trả nợ trước hạn trong 24 tháng đầu tiên: mức phí 3,5% (tối thiểu 250.000 đồng); trả nợ trước hạn trong 12 tháng tiếp theo: mức phí 1,5% (tối thiểu 250.000 đồng); trả nợ trước hạn trong 12 tháng tiếp theo: mức phí 01% (tối thiểu 250.000 đồng); trả nợ trước hạn từ tháng 49 trở đi: miễn phí.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại T2, bà Q đã thế chấp cho T2 các tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890315, số vào sổ CS07616 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T; cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023.

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890313, số vào sổ CS07614 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông

Nguyễn Văn C; cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023.

Các tài sản này được thế chấp tại T2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 313/2023/HDBD/PDL ký ngày 20/9/2023, số công chứng 9611, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 20/9/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ kỳ trả nợ ngày 11/03/2024 đến nay, bà Q đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Thời gian qua, T2 đã nhiều lần gọi điện đôn đốc, gửi thông báo thu hồi nợ, làm việc trực tiếp với bà Q để yêu cầu bà Q thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với T2 nhưng không nhận được sự hợp tác từ bà Q.

Tạm tính đến ngày 12/09/2025, bà Q còn nợ T2 tổng số tiền 3.262.934.694 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: nợ gốc: 2.720.000.000 đồng; lãi trong hạn đến ngày 12/9/2025: 412.982.925 đồng; lãi quá hạn: 11.634.915 đồng; phạt lãi chậm trả: 28.381.370 đồng; phí trả nợ trước hạn: 89.935.484 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng T2 Tòa án yêu cầu:

1. Buộc bà Phạm Thị Tố Q phải thanh toán ngay cho T2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/09/2025 là: 3.262.934.694 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: nợ gốc: 2.720.000.000 đồng (gốc quá hạn: 150.414.744 đồng); lãi trong hạn đến ngày 12/9/2025: 412.982.925 đồng; lãi quá hạn 11.634.915 đồng; phạt lãi chậm trả 28.381.370 đồng; phí trả nợ trước hạn 89.935.484 đồng.

2. Buộc bà Phạm Thị Tố Q phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, lãi phạt, phí phạt theo quy định tại Hợp đồng cho vay từng lần số 183/2023/HDTD/PDL phát sinh sau ngày 12/09/2025 cho đến khi bà Phạm Thị Tố Q thực tế thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại T2. Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Phạm Thị Tố Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì T2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của bà Phạm Thị Tố Q để thu hồi nợ cho T2, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890315, số vào sổ CS07616 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T; cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày

14/7/2023.

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890313, số vào sổ CS07614 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn C; cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của bà Phạm Thị Tố Q tại T2. Trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà Phạm Thị Tố Q vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại T2.

4. Bà Phạm Thị Tố Q phải chịu án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác có liên quan.

Tại bản tự khai nộp cho Toà án, phiên hoà giải, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Anh P trình bày.

Ngày 21/09/2023, bà Q và Ngân hàng T2 có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 183/2023/HDTD với số tiền gốc 2.720.000.000 đồng, bà Q thực hiện hợp đồng được một thời gian đến năm 2024 do gặp phải biến động, khó khăn nghiêm trọng về kinh tế, tài chính, bà Q không còn khả năng thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Q phải trả tiền số tiền gốc 2.720.000.000 đồng thì bị đơn thống nhất. Còn đối với lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và phí trả nợ trước hạn thì bị đơn không thống nhất, bởi nguyên nhân như sau:

Một là, đối với phí trả nợ trước hạn:

Căn cứ khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng như sau:

"4. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

c) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn."

Theo quy định trên, khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bà Q chỉ phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản lãi trong hạn, lãi chậm trả, lãi quá hạn, không phát sinh nghĩa vụ trả "phí trả nợ trước hạn". Do đó, yêu cầu của T2 đối với khoản phí này không có cơ sở pháp lý, kính đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Hai là, các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả do tình hình tài chính của bà Q hiện nay vô cùng khó khăn. Bà Q đã thế chấp toàn bộ 02 thửa đất cho Ngân hàng T2 và ngoài các tài sản này, bà Q không còn khả năng nào khác để xoay xở thanh toán. Trong nhiều lần làm việc, bà Q đã thể hiện thiện chí, bày tỏ mong muốn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý, thu hồi nợ và thanh lý hợp đồng vay. Điều này cho thấy bà Q có thiện chí khắc phục hậu quả, mong muốn giải quyết tranh chấp một cách nhanh chóng, thỏa đáng. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét, tạo điều kiện để miễn, giảm một phần các khoản lãi phát sinh ngoài nợ gốc. Khuyến khích các bên thỏa thuận theo hướng ngân hàng nhận tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ và thanh lý hợp đồng vay, đảm bảo quyền lợi của cả hai bên.

Hơn nữa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm vụ án vào lúc 14 giờ ngày 12/09/2025. Tuy nhiên, do lịch xét xử này trùng với lịch tham gia phiên tòa của một vụ án khác mà bà P đã được Tòa án khác triệu tập trước đó, nên không thể trực tiếp có mặt tại phiên tòa theo đúng thời gian đã ấn định. Vì vậy, kính đề nghị Tòa án xem xét, chấp thuận cho bà P được vắng mặt tại phiên tòa nêu trên, đồng thời giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); các Điều 317, 318, 319, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 228, 244, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) đối với bị đơn bà Phạm Thị Tố Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc bà Phạm Thị Tố Q có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/09/2025 là: 3.262.934.694 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: nợ gốc: 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng); lãi trong hạn đến ngày 12/9/2025: 412.982.925 đồng (bốn trăm mười hai triệu chín trăm tám mươi hai nghìn chín trăm hai mươi

lăm đồng); lãi quá hạn: 11.634.915 đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm mười lăm đồng); phạt lãi chậm trả: 28.381.370 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi đồng); phí trả nợ trước hạn: 89.935.484 đồng (tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 13/9/2025, bà Phạm Thị Tố Q còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả xong nợ.

1.2. Trường hợp bà Phạm Thị Tố Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số: 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890315, số vào sổ CS07616 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890313, số vào sổ CS07614 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn C, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 313/2023/HDBD/PDL ngày 20/9/2023, số công chứng 9611, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 20/9/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

1.3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2), bà Phạm Thị Tố Q có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) cho đến khi thanh toán hết số nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản:

2.1. Bà Phạm Thị Tố Q phải chịu số tiền 97.258.694 đồng (chín mươi bảy triệu hai trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng).

2.2. Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) 46.865.178 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004000 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Dầu Một (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Bà Phạm Thị Tố Q phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí thẩm định tài sản thế chấp để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) đã tạm nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/12/2025 bị đơn bà Phạm Thị Tố Q có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền gốc.

Ngày 13/3/2026, người đại diện hợp pháp của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến: Thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Q trả tiền nợ gốc 2.720.000.000 đồng; không thống nhất lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả phí trả nợ trước hạn; căn cứ khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức chức tín, chi nhánh ngân hàng N đối với khách hàng thì bà Q chỉ chịu trách nhiệm thanh toán các khoản lãi trong hạn, lãi chậm trả, lãi quá hạn không phát sinh nghĩa vụ trả phí trả nợ trước hạn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu trả phí trả nợ trước hạn của ngân hàng. Đối với các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả do tình hình tài chính khó khăn, bà Q đã thế chấp toàn bộ hai thửa đất, không còn khả năng thanh toán, trong nhiều lần làm việc bà Q mong muốn bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý thu hồi nợ, thanh lý hợp đồng vay, điều này cho thấy bà Q có thiện chí khắc phục hậu quả, đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để miễn giảm một phần các khoản lãi phát sinh ngoài nợ gốc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/12/2025 người đại diện hợp pháp của bị đơn nhận được bản án sơ thẩm, ngày 15/12/2025, bị đơn bà Phạm Thị Tố Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định kháng cáo phần quyết định về phí trả nợ trước hạn, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử trong phạm vi nội dung kháng cáo.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét tạo điều kiện để miễn giảm một phần các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, các thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số 183/2023/HDTD/PDL đã ký ngày 21/9/2023 không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại các Điều 91, 94 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, các thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị thi hành đối với các bên, bị đơn vi phạm thoả thuận về việc thanh toán nợ gốc, nợ lãi nên buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn nợ gốc 2.720.000.000 đồng (gốc quá hạn 150.414.744 đồng); lãi trong hạn đến ngày 12/9/2025: 412.982.925 đồng; lãi quá hạn 11.634.915 đồng; phạt lãi chậm trả 28.381.370 đồng là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn chỉ kháng cáo đề nghị được miễn giảm một phần tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả do hiện tại đang gặp khó khăn, không có khả năng trả nợ; tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến sau này khi bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ sẽ xem xét miễn giảm tiền lãi cho bị đơn, hiện nay nguyên đơn không đồng ý miễn giảm tiền lãi theo yêu cầu của bị đơn nên yêu cầu xin miễn giảm tiền lãi của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với phí trả nợ trước hạn 89.935.484 đồng.

Ngân hàng căn cứ thỏa thuận tại mục 4.5.2, khoản 4.5, Điều 4 về trả nợ vay trước hạn của Hợp đồng cho vay từng lần số 183/2023/HDTD/PDL ngày 21/09/2023:*"Trường hợp khách hàng vi phạm quy định Hợp đồng này, T2 được toàn quyền thu hồi nợ trước hạn, Khách hàng phải trả cho T2 phí trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của T2"* và phí trả nợ trước hạn được ngân hàng tính như sau: Mức phí (3,5%) x số tiền gốc trả nợ trước hạn. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 đã quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về việc thu các khoản phí liên quan đến hoạt động cho vay, gồm: Phí trả nợ trước hạn trong trường hợp khách hàng trả nợ trước hạn".* Trường hợp này, bị đơn bà Phạm Thị Tố Q không trả nợ trước hạn nhưng Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán khoản phí này là chưa phù hợp quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà Q là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp một phần.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); các Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tố Q.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) đối với bị đơn bà Phạm Thị Tố Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với phí trả nợ trước hạn 89.935.484 đồng (tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng).

2.2. Chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) và bà Phạm Thị Tố Q, mỗi người phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Phạm Thị Tố Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) phải chịu số tiền 4.496.774 đồng (bốn triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm bảy mươi bốn đồng), được khấu trừ vào 46.865.178 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí, còn hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) 42.368.404 đồng (bốn mươi hai triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai

thu số 0004000 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Dầu Một (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Phạm Thị Tố Q phải chịu số tiền 95.459.984 đồng (chín mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn chín trăm tám mươi bốn đồng).

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) đối với bị đơn bà Phạm Thị Tố Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Phạm Thị Tố Q có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/09/2025 là: 3.172.999.210 đồng (ba tỷ một trăm bảy mươi hai triệu chín trăm chín mươi chín nghìn hai trăm mười đồng), trong đó: nợ gốc: 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng); lãi trong hạn đến ngày 12/9/2025: 412.982.925 đồng (bốn trăm mười hai triệu chín trăm tám mươi hai nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng); lãi quá hạn: 11.634.915 đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm mười lăm đồng); phạt lãi chậm trả: 28.381.370 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày 13/9/2025, bà Phạm Thị Tố Q còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả xong nợ.

3.2. Trường hợp bà Phạm Thị Tố Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số: 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890315, số vào sổ CS07616 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 43, tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 890313, số vào sổ CS07614 ngày 07/02/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn C, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Phạm Thị Tố Q ngày 14/7/2023. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 313/2023/HDBD/PDL ngày 20/9/2023, số công chứng 9611, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 20/9/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

3.3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2), bà Phạm Thị Tố Q có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2) cho đến khi thanh toán hết số nợ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Phạm Thị Tố Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0051733 ngày 22/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (80).

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

2025DSPT46266 1 000139 379212 29.01.2026 11:11
Ngân hàng Thương mại Cổ phầ

-