TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2026/KDTM-ST
Ngày: 08-5-2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhanh;

Ông Trần Anh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Mỹ Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2026/TLST-KDTM ngày 06/01/2026 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2026/QĐXXST-KDTM ngày 16/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2026/QĐST- KDTM ngày 04/5/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP X; địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L – 0111+16 Tòa nhà V, số G L, phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Cảnh A, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP X. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chủ tịch Công ty. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Xuân T – Phó Tổng giám đốc, theo giấy uỷ quyền số 138/2025/EIBA/UQ-CT ngày 15/10/2025).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Trường P, chức danh: chuyên viên phòng quản lý và thu hồi nợ; ông Trần Hồng P1, chức danh: Chuyên gia phòng quản lý và thu hồi nợ; ông Trịnh Quốc V, chức danh: Trưởng phòng quản lý và thu hồi nợ (theo văn bản uỷ quyền ngày 31/03/2026).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Số A khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị Thanh N – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Thanh N, sinh năm 1987;

CCCD số 040187033931 cấp ngày 27/12/2022 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ: A1a.4.22 khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/11/2025, Bản tự khai ngày 07/5/2026, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (viết tắt là X) và người đại diện ông Lý Trường P trình bày:

Ngày 21/6/2023, X ký Hợp đồng tín dụng số LAV230048180/2209 cấp cho Công ty cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) hạn mức vay 1.200.000.000 đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

X đã giải ngân và Công ty Đ đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số 2209LDS230000102 ngày 21/6/2023 số tiền 1.200.000.000 đồng; Thời hạn vay 6 tháng, kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 21/12/2023; Lãi suất cho vay: 10,5%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm. Tài sản bảo đảm thanh toán nợ là quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Hồ Thị Thanh N gồm:

- QSDĐ diện tích 201,1m^2 thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 12 tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số: CY 272552, số vào sổ cấp GCN: (CS) 04382/Thuận Lợi ngày 27/01/2021, cập nhật biến động sang tên cho bà N ngày 04/5/2021.

- QSDĐ diện tích 305,9m^2 đất thuộc thửa đất số 616, tờ bản đồ số 18 tại khu phố E, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số: CS 533312, số vào sổ cấp GCN: CS03316 ngày 04/9/2019, cập nhật biến động sang tên cho bà N ngày 15/6/2023.

Việc thế chấp thửa đất số 616 được lập thành Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 47/2023/EIB/SG-TC/TCTS ngày 19/6/2023, đăng ký giao dịch bảo đảm thửa đất số 616 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước ngày 19/6/2023; đăng ký giao dịch bảo đảm thửa đất số 576 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 20/6/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty Đ chỉ trả cho X tổng số tiền 52.847.554 đồng là nợ lãi, không thanh toán nợ gốc và dừng thanh toán nợ từ ngày 21/12/2023 cho đến nay, X đã nhiều lần yêu cầu Công ty thanh toán nợ cho X nhưng Công ty vẫn không thực hiện. Do đó, X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc Công ty Đ thanh toán cho X toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 30/9/2025, số tiền 1.507.121.320 đồng gồm nợ gốc 1.199.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 10.356.164 đồng, nợ lãi quá hạn 294.904.109 đồng, lãi chậm trả lãi 1.861.051 đồng. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 01/10/2025 cho đến khi Công ty Đ thanh toán xong nợ cho X theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

2. Trường hợp Công ty Đ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà

N để thu hồi nợ cho X gồm: QSDĐ diện tích 201,1m^2 thuộc thửa đất số 576 và 305,9m^2 đất thuộc thửa đất số 616.

3. Trường hợp tài sản phát mại không thu hồi đủ nợ thì Công ty Đ tiếp tục thanh toán cho X đến khi trả xong nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ và người đại diện theo pháp luật, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh N đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải lúc 08 giờ ngày 16/4/2026, lúc 14 giờ ngày 06/3/2026; triệu tập tham gia xem xét thẩm định tại chỗ lúc 10 giờ và 14 giờ ngày 08/4/2026; triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 04/5/2026 và lúc 09 giờ ngày 08/5/2026; đồng thời, Tòa án cho đăng báo 3 kỳ liên tiếp về thời gian, địa điểm và nội dung các buổi làm việc nêu trên trên B và báo hàng ngày của địa phương nhưng đại diện Công ty và bà N không đến và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện X ông Lý Trường P trình bày: X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tính đến ngày 07/5/2026, Công ty Đ đã thanh toán 52.847.554 đồng nợ lãi, chưa thanh toán nợ gốc và dừng thanh toán nợ từ ngày 21/12/2023 cho đến nay, còn nợ tổng số tiền 1.607.102.689 đồng, gồm nợ gốc 1.199.999.996 đồng; nợ lãi 407.102.693 đồng, (trong đó lãi trong hạn 10.356.164 đồng, lãi quá hạn 394.264.109 đồng, lãi chậm trả lãi 2.482.420 đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm khẳng định Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số LAV230048180/2209 ngày 21/6/2023 được ký giữa X với Công ty Đ có nội dung Công ty Đ vay 1.200.000.000 đồng. Công ty Đ đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập đến Tòa án tham gia buổi làm việc, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Việc cho vay có tài sản bảo đảm là QSDĐ và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi được giải ngân, Công ty Đ thanh toán cho X 52.847.554 đồng nợ lãi, chưa thanh toán nợ gốc, do Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 21/12/2023, Hợp đồng tín dụng đã hết hạn nên X khởi kiện Công ty yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ chấp nhận. Trường hợp Công ty Đ không thanh toán nợ thì X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] X khởi kiện Công ty Đ về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[2] Công ty Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, đồng thời là đại diện theo pháp luật của Công ty đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải; triệu tập tham gia xem xét thẩm định tại và triệu tập tham gia phiên tòa 2 lần; đồng thời Tòa án cho đăng báo thông tin về các buổi làm việc 3 kỳ liên tiếp trên B và báo hàng ngày của địa phương nhưng đại diện Công ty Đ không đến Tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đại diện Công ty Đ và bà N.

[3] X khởi kiện Công ty Đ về tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu Công ty Đ thanh toán nợ vay do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay, trường hợp Công ty Đ không thanh toán được nợ vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Công ty Đ dù đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đến Tòa án để làm việc nhưng không đến và không gửi văn bản nêu ý kiến của mình. Như vậy, đại diện Công ty Đ không thực hiện quyền và nghĩa vụ chứng minh theo quy định pháp luật, Tòa án căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp đã được kiểm tra để giải quyết.

[4] Hợp đồng tín dụng số LAV230048180/2209 ngày 21/6/2023 được ký giữa X với Công ty Đ có nội dung Công ty Đ vay 1.200.000.000 đồng. X đã giải ngân tiền cho vay theo Khế ước nhận nợ số 2209LDS230000102 ngày 21/6/2023 số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau khi vay, Công ty Đ thanh toán cho X 52.847.554 đồng nợ lãi, chưa thanh toán nợ gốc và dừng thanh toán nợ từ ngày 21/12/2023 cho đến nay. Tính đến hết ngày 07/05/2026, Công ty Đ nợ X tổng số tiền là 1.607.102.689 đồng, gồm nợ gốc 1.199.999.996 đồng; nợ lãi 407.102.693 đồng, (trong đó lãi trong hạn 10.356.164 đồng, lãi quá hạn 394.264.109 đồng, lãi chậm trả lãi 2.482.420 đồng.

[5] Hợp đồng tín dụng ngày 21/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 2209LDS230000102 ngày 21/6/2023 thể hiện thời hạn vay 6 tháng, kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 21/12/2023; Lãi suất cho vay 10,5%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; Lãi chậm trả lãi 10%/năm. Ngân hàng có quyền thực hiện hoạt động cho vay, lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận theo quy định tại Điều 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (Điều 100, Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024) nên thỏa thuận của các bên nêu tại Hợp đồng cho vay là phù hợp. Điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: "*Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, ...*". Từ ngày 21/12/2023, Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay nên X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ phải thanh toán nợ vay là phù hợp quy định tại Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Căn cứ biểu lãi suất của X cho thấy, sau thời hạn 3 tháng, từ ngày 21/9/2023 X tính lãi là 10,5%/năm đối với lãi trong hạn, lãi quá hạn 13,8%/năm là đúng theo thoả thuận và trong giới hạn luật định. Tính đến ngày 07/5/2026, Công ty Đ nợ X tổng số tiền là 1.607.102.689 đồng, gồm nợ gốc 1.199.999.996 đồng; nợ lãi 407.102.693 đồng.

[6] Tài sản bảo đảm cho việc thanh toán nợ vay là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất gồm: QSDĐ diện tích 201,1m^2 thuộc thửa đất số 576 và 305,9m^2 đất thuộc thửa đất số 616 thuộc QSDĐ cấp cho bà N. Việc thế chấp được lập thành Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 47/2023/EIB/SG-TC/TCTS ngày 19/6/2023, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, trường hợp Công ty Đ không thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thoả thuận thì X

có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ thì Công ty Đ vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho X cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[7] Từ những nhận định nêu trên cho thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[8] Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đăng báo: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 52, Điều 53, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Điều 466 .

- Điều 100, Điều 103 và Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

- Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 nguyên đơn Ngân hàng TMCP X với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X 1.607.102.689 (Một tỷ sáu trăm lẽ bảy triệu một trăm lẽ hai nghìn sáu trăm tám mươi chín) đồng.

1.2. Từ ngày 08/5/2026, Công ty Cổ phần Đ tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng TMCP X.

1.3. Kể từ ngày có Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 201,1m^2 thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 12 tại ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 272552, số vào sổ cấp GCN: (CS) 04382/Thuận Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thanh N ngày 04/5/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 305,9m^2 thuộc thửa đất số 616, tờ bản đồ số 18 tại khu phố E, phường M, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 533312, số vào sổ cấp GCN:

CS03316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/9/2019, cập nhật biến động gần nhất phân chia cho bà Hồ Thị Thanh N ngày 15/6/2023.

1.4. Trường hợp tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ thì Công ty Cổ phần Đ vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP X.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải nộp 60.213.081 (Sáu mươi triệu hai trăm mười ba nghìn không trăm tám mươi mốt) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X 28.606.820 (Hai mươi tám triệu sáu trăm lẽ sáu nghìn tám trăm hai mươi) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053808 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đăng báo: 8.000.000 (Tám triệu) đồng, Công ty Cổ phần Đ phải chịu. Do Ngân hàng TMCP X đã tạm ứng toàn bộ chi phí nên Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ nộp để trả cho Ngân hàng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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./.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- P.THADS khu vực 17 - TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Lê Thị Bích Huế