TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 195/2026/KDTM-ST
Ngày: 9/7/2026
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 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Út
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà Bùi Thị Thanh Hương
2. Ông Lê Hoàng Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân* Khu vực 7 - *Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2025/TLST-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2025 về việc ‘‘Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1031/2026/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 06 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S (trước đây là Ngân hàng TMCP S1);
Địa chỉ: 266-268 N, phường X (phường V, quận C), Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu Hiếu T, sinh năm 1974;
Địa chỉ: 206 Q, phường H (phường H1, Thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn*: Công ty TNHH T2;
Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà K, 27 T3, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1984
Địa chỉ: 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1984
2. Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1984
3. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 2000
4. Trẻ Mai Phan Nhất T3, sinh năm 2009
5. Trẻ Mai Phan Nhất S, sinh năm 2012

Người đại diện hợp pháp của trẻ T3 và trẻ S: Ông Mai Văn N và bà Phan Thị Ngọc L;

Cùng địa chỉ: 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Phạm Hữu Hiếu T trình bày:

Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh B3 (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2) ký hợp đồng tín dụng số số 202226891183 ngày 12/12/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 24/01/2024 và ngày 27/3/2025. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty T2 vay số tiền 12.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất theo thỏa thuận.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T2 tổng số tiền là 6.160.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 5/12/2024 số tiền là 3.000.000.000 đồng và Giấy nhận nợ ngày 6/12/2024 số tiền là 3.160.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty T2 là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 703842, số vào sổ cấp GCN: CS28480 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/12/2019 cho ông Mai Văn N và bà Phan Thị Ngọc L. Việc thế chấp được thực hiện theo hợp đồng thế chấp tài sản số 19240 ngày 21/12/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T2 đã thanh toán 1.260.000.000 đồng tiền nợ gốc, 204.607.561 đồng tiền lãi. Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi từ ngày 15/6/2025. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng Công ty T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty T2 thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2026 như sau:

Tiền gốc: 4.900.000.000 đồng.

Tiền lãi trong hạn: 17.540.986 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 596.733.221 đồng.

Tổng cộng tiền nợ gốc và lãi là 5.514.274.207 đồng.

Trường hợp, Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản thể chấp là nhà, đất tại địa chỉ 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn N và bà Phan Thị Ngọc L để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp, số tiền

từ việc phát mãi tài sản vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty T2 tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Bị đơn, Công ty TNHH T2 vắng mặt không lý do trong suốt quá trình Tòa án triệu tập làm việc, phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Mai Văn N, bà Phan Thị Ngọc L, ông N, bà L đồng thời là đại diện hợp pháp cho hai trẻ Nhất T3, Nhất S, ông Trần Văn Đ1 vắng mặt không lý do trong suốt quá trình Tòa án triệu tập làm việc, phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông, Phạm Hữu Hiếu T trình bày: Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án buộc Công ty T2 phải trả cho Ngân hàng số tiền như sau:

Tiền nợ gốc: 4.900.000.000 đồng

Tiền lãi trong hạn: 17.540.986 đồng.

Tiền lãi chậm trả: 1.919.135 đồng

Tiền lãi quá hạn: 631.281.946 đồng.

Tổng cộng tiền nợ gốc và lãi là 5.550.742.067 đồng.

Yêu cầu Công ty T2 thanh toán tiền nợ gốc và lãi làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty T2 tiếp tục trả tiền lãi theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi Công ty T2 trả hết nợ.

Trường hợp, Công ty T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 217, địa chỉ: 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn N và bà Phan Thị Ngọc L để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm chịu.

Đại diện bị đơn Công ty T2 vắng mặt tại phiên tòa.

Tất cả Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau**:**

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 vào tài liệu, chứng cứ công bố tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Pháp luật về tố tụng:

Nguyên đơn, Ngân hàng TMCP S khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn, Công ty TNHH T2. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại phường Đ (phường T3, Quận C1), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Đại diện bị đơn bà Phan Thị Ngọc L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N, bà Phan Thị Ngọc L, ông Trần Văn Đ1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện bị đơn và tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Pháp luật về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1] Đối với yêu cầu bị đơn thanh thanh toán tiền nợ gốc và lãi, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 202226891183 ngày 12/12/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 24/01/2024 và ngày 27/3/2025; Giấy nhận nợ ngày 5/12/2024 và Giấy nhận nợ ngày 6/12/2024 thể hiện Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T2 tổng số tiền là 6.160.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 chỉ thanh toán được 1.260.000.000 đồng tiền nợ gốc và 204.607.561 đồng tiền lãi trong hạn và vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền từ ngày 15/6/2025 cho đến nay. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền còn nợ nhưng bị đơn vẫn cố tình không thực hiện.

Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn còn nợ số tiền gốc là 4.900.000.000 đồng và tiền lãi như lời trình bày của người đại diện Nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm. Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 10/7/2026 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết tiền còn nợ.

Thời hạn và phương thức thanh toán: Do Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến thiệt hại cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu Công ty T2 trả toàn bộ số tiền trên làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.2] Đối với yêu cầu trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi thì yêu cầu được phát mãi tài sản bảo đảm để đảm bảo thu hồi nợ.

Xét, tài sản thế chấp thực hiện theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm (có ký hợp đồng thế chấp theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn N và bà Phan Thị Ngọc L là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 217, địa chỉ: 88/6B M, phường B (phường B1, quận B2), Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.3] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Sđược chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định là 3.000.000 đồng. Chi phí này Ngân hàng TMCP S đã thực hiện xong nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[3] Về án phí: Do Công ty T2 có nghĩa vụ thanh toán tiền còn nợ nên phải có nghĩa vụ chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 227; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 463, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

1.1. Buộc Công ty TNHH T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền như sau:

Tiền nợ gốc: 4.900.000.000 (bốn tỷ chín trăm triệu) đồng.

Tiền lãi trong hạn: 17.540.986 (mười bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn chín trăm tám mươi sáu) đồng.

Tiền lãi chậm trả: 1.919.135 (một triệu chín trăm mười chín ngàn một trăm ba mươi lăm) đồng

Tiền lãi quá hạn: 631.281.946 (sáu trăm ba mươi mốt triệu hai trăm tám mươi mốt ngàn chín trăm bốn mươi sáu) đồng.

Tổng cộng tiền nợ gốc và lãi: 5.550.742.067 (năm tỷ năm trăm năm mươi triệu bảy trăm bốn mươi hai ngàn không trăm sáu mươi bảy) đồng.

Phương thức và thời hạn trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Tiền lãi được tiếp tục phát sinh kể từ ngày 10/7/2026 theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận theo hợp tín dụng nói trên cho đến khi Công ty TNHH T2 trả hết nợ.

Ngay khi Công ty TNHH T2 trả hết số tiền nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải trả lại cho ông Mai Văn N, bà Phan Thị Ngọc L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 703842, số vào sổ cấp GCN: CS28480 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/12/2019.

Trường hợp, khi phát mãi các tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn N, bà Phan Thị Ngọc L để thu hồi nợ cho Ngân hàng S. Sau khi thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH T2 nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì phải trả lại số tiền còn thừa cho ông Mai Văn N, bà Phan Thị Ngọc L. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH T2 phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Công ty TNHH T2 nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Chi phí này Ngân hàng TMCP S đã thực hiện xong nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.550.742 (một trăm mười ba triệu năm trăm năm mươi ngàn bảy trăm bốn mươi hai) đồng do Công ty T2 phải nộp.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.469.358 (năm mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi chín ngàn ba trăm năm mươi tám) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009449 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Công ty TNHH T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N, Trần Văn Đ1, bà Phan Thị Ngọc L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2, Điều 4 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án và thỏa thuận thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8, 34, 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Khu vực 7-Tp.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Kv7;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Trần Thị Hồng Út