

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: 50/2026/DS-ST

Ngày 19-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quyết.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bò Quốc Khánh

2. Ông Đoàn Văn Lước

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đức Thắng - 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: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2025/TLST- DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Tiến D, sinh năm 1997; địa chỉ: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 09/9/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Huê M, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 9 năm 2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Tiến D trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà Trần Thị Huê M có thoả thuận ký hợp đồng tín dụng số 107123217.25 ngày 02/4/2025. Theo nội dung hợp đồng thể hiện: Ngân hàng cho bà M vay số tiền 2.233.000.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay 6%/năm tại thời điểm giải ngân và được áp dụng cho 12 tháng đầu tiên, hết thời hạn nêu trên lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần; mục đích vay sửa chữa nhà, mua sắm thiết bị nhà... hình thức vay trả lãi hàng tháng vào ngày 11 của tháng, gốc trả cuối kỳ. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên bà M đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 444, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10874 ngày 20/01/2021 cho bà M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5903417.22.652 ngày 15/6/2022. Thực hiện thoả thuận, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.233.000.000 đồng cho bà M theo đề nghị giải ngân kèm kê ước nhận nợ ngày 02/4/2025.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà M nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến ngày 19/3/2026 bà M mới trả cho Ngân hàng được 100.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, nhắc nhở, tạo điều kiện để tính phương án tái cơ cấu nợ lại cho bà M nhưng bà M không hợp tác với Ngân hàng, cố tình trốn tránh dẫn đến khoản vay đã quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau với bà Trần Thị Huê M:

- Buộc bà Trần Thị Huê M thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V) tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2026 là 2.393.368.458 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.233.000.000 đồng, lãi trong hạn 74.414.904 đồng, lãi quá hạn 85.953.554 đồng;

- Buộc bà Trần Thị Huê M thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V) tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20/3/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Trường hợp bà Trần Thị Huê M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q (V) có yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo quy định;

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Huê M phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

- *Đối với bị đơn bà Trần Thị Huê M:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để yêu cầu bị đơn có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như cung cấp các chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn liên quan vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Ngày 25/02/2026, Tòa án triệu tập bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn làm việc nhưng bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa vào các ngày 16/3/2026 và 19/3/2026 nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét hợp đồng tín dụng số 107123217.25 ngày 02/4/2025 được giao kết giữa Ngân hàng và bà M đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Ngân hàng đã giải ngân như thỏa thuận thông qua Giấy nhận nợ ngày 02/4/2025, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán được số tiền lãi 100.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn không thanh toán được cho Ngân hàng được khoản tiền nào khác. Tính đến ngày 19/3/2026, bị đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.393.368.458 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.233.000.000 đồng, lãi trong hạn 74.414.904 đồng, lãi quá hạn 85.953.554 đồng. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nên nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản vay cho nguyên đơn, xét có căn cứ buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền trên.

[3] Về tiền lãi:

Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 107123217.25 ngày 02/4/2025 thì bị đơn còn phải trả tiền lãi đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, có căn cứ buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng đã giao kết từ ngày 20/3/2026 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ cho nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5903417.22.652 ngày 15/6/2022 được đăng ký giao dịch bảo đảm, Bị đơn thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình

Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp. Xét thỏa thuận trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng chi 15.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn chi phí trên.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 317, Điều 318 và Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (V) với bị đơn bà Trần Thị Huê M về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Trần Thị Huê M thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V) tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2026 là 2.393.368.458 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm năm mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.233.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu đồng), lãi trong hạn 74.414.904 đồng (Bảy mươi tư triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, chín trăm lẻ bốn đồng), lãi quá hạn 85.953.554 đồng (Tám mươi năm triệu, chín trăm lẻ ba mươi ba nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng);

- Buộc bà Trần Thị Huê M thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V) tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20/3/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Trường hợp bà Trần Thị Huê M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q (V) có 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 5903417.22.652 ngày 15/6/2022, thế chấp thửa đất số 444, tờ bản đồ số 5 tại

phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10874 ngày 20/01/2021, cập nhật biến động ngày 14/6/2022 cho bà Trần Thị Huê M để thu hồi nợ.

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Huê M phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định: Buộc bà Trần Thị Huê M trả cho Ngân hàng TMCP Q (V) số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Huê M phải chịu 39.633.685 đồng (Ba mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi lăm đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q (V) số tiền 38.869.500 đồng (Ba mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0048866 ngày 12/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết 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 Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, HSVA (02).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Quyết