TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16-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: 110/2026/DS-ST
Ngày: 13-3-2026
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Kim Ngân, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 595/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026; quyết định hoãn phiên tòa số 101/2026/QĐST-DS ngày 13/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: Tầng A và tầng 2 tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đậu Thị H, sinh năm: 1995, là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Trúc L, sinh năm: 1992; địa chỉ: 8, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Bạch T, sinh năm 1962; địa chỉ: 8, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đậu Thị H trình bày:

Ngày 18/5/2023, bà Nguyễn Trúc L ký Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 18/5/2023, đề nghị phát hành thẻ ngày số 2149856.23 ngày 17/5/2023 và

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7405199.23.681 ngày 18/05/2023 ("HĐTC") với Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt Ngân hàng V), cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 18/05/2023 có nội dung: Số tiền vay: 1.250.000.000 đồng; mục đích: sửa chữa nhà trên nền đất cũ (bao gồm mua sắm thiết bị gia đình) gắn liền thửa đất số 679 tờ bản đồ số 220, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 24/05/2038; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.5%/năm; lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; trả nợ gốc: vào ngày 23 hàng tháng; kỳ trả nợ đầu tiên ngày 23/06/2023, mỗi kỳ trả 6.944.000 đồng, số còn lại trả cuối kỳ; trả nợ lãi: vào ngày 23 hàng tháng.

Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 17/5/2023, Ngân hàng V đồng ý cấp 02 Thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Trúc L, hạn mức của mỗi thẻ: 60.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng V.

Để đảm bảo khoản nợ vay, bà L thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 679, tờ bản đồ số: 220, địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 385345, số vào sổ cấp GCN: CS 06680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2017 đứng tên bà Nguyễn Trúc L, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04280, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 18/05/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 24/05/2023, Ngân hàng V đã giải ngân cho bà Nguyễn Trúc L số tiền 1.250.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 2149856.23 theo đúng yêu cầu của bà Nguyễn Trúc L và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trong thời gian thực hiện HĐTD, bà Nguyễn Trúc L đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến ngày 22/04/2025, bà Nguyễn Trúc L trả được 138.880.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 236.539.879 đồng. Mặc dù, Ngân hàng V đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng bà Nguyễn Trúc L không trả nên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 23/12/2024.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Trúc L trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 12/03/2026 là: 1.264.963.497 đồng, bao gồm:

Dư nợ Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 24/05/2023 là 1.169.565.173 đồng, trong đó: nợ gốc là 959.176.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.040.074 đồng, nợ lãi quá hạn là 156.349.099 đồng.

Dư nợ thẻ tín dụng số tài khoản thẻ 000000000845782 là 50.333.395 đồng, trong đó: nợ gốc là 21.468.231 đồng, nợ lãi là 8.787.135 đồng, phí là 20.078.029 đồng.

Dư nợ thẻ tín dụng số tài khoản thẻ 000000000845781 là 45.064.929 đồng, trong đó: nợ gốc là 18.429.237 đồng, nợ lãi là 8.315.765 đồng, phí là 18.319.927 đồng.

Bà Nguyễn Trúc L còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 13/3/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng VIB theo quy định tại hợp đồng tín dụng và đề nghị phát hành thẻ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Bà Nguyễn Trúc L không trả thì VIB được tự mình và/hoặc có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 679, tờ bản đồ số: 220, địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 385345, số vào sổ cấp GCN: CS 06680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2017, đứng tên bà Nguyễn Trúc L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04280, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 18/05/2023 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 vay cho Ngân hàng V.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Nguyễn Trúc L với Ngân hàng V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Trúc L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng V.

- *Đối với bị đơn bà Nguyễn Trúc L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bạch T*: Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại* chỗ: 01 căn nhà có cấu trúc: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch; mái che bằng tôn có kết cấu: mái tôn, kèo sắt hộp, cột sắt hộp, nền gạch; cổng sắt; trụ cổng là tài sản thuộc sở hữu của bà L.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa*:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 13/02/2026 và ngày 13/3/2026 nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 23/01/2026 nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, do vậy vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung: Xét Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 24/05/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2149856.23 ngày 24/05/2023 và Đề nghị phát hành thẻ ngày 17/5/2023 ký kết giữa Ngân hàng V với bà Nguyễn Trúc L thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 22/4/2025, bà L thanh toán được 138.880.000 đồng tiền gốc và 236.539.879 đồng tiền lãi. Từ ngày 23/12/2024, bà L không thanh toán. Do đó, từ ngày 23/12/2024, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của bà L sang nợ quá hạn. Như vậy, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, lãi và các khoản phí theo thỏa thuận. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà L phải trả số tiền 1.264.963.497 đồng tính đến ngày 12/3/2026 là có căn cứ.

[5] Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 13/3/2026 cho đến khi bà L thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 24/05/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2149856.23 ngày 24/05/2023 và Đề nghị phát hành thẻ ngày 17/5/2023 giữa Ngân hàng V với bà L.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04280, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 18/05/2023 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trong đó thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng và các thỏa thuận đã ký kết. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao

dịch đảm bảo theo quy định. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và thỏa thuận các bên có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành. Theo đó, bị đơn dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số: 220, địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 385345, số vào sổ cấp GCN: CS 06680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2017, đứng tên Nguyễn Trúc L. Vì vậy, trường hợp bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[7] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất gồm: căn nhà có cấu trúc: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch; mái che bằng tôn có kết cấu: mái tôn, kèo sắt hộp, cột sắt hộp, nền gạch; cổng sắt; trụ cổng là tài sản thuộc sở hữu của bà L. Vì vậy, khi phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì xử lý tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.

[8] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp nên chấp nhận.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu theo quy định tại 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 các Điều 92, 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q với bị đơn bà Nguyễn Trúc L về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Nguyễn Trúc L thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 12/3/2026 là 1.264.963.497 (một tỷ hai trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi bảy) đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 13/3/2026 cho đến khi bà Nguyễn Trúc L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2149856.23 ngày 24/05/2023, Đơn đề nghị

giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2149856.23 ngày 24/05/2023 và Đề nghị phát hành thẻ ngày 17/5/2023.

Trường hợp bà Nguyễn Trúc L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 04280, quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 18/05/2023 là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số: 220, địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 385345, số vào sổ cấp GCN: CS 06680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2017, do bà Nguyễn Trúc L đứng tên và tài sản gắn liền với đất gồm: căn nhà có cấu trúc: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch; mái che bằng tôn có kết cấu: mái tôn, kèo sắt hộp, cột sắt hộp, nền gạch; cổng sắt và trụ cổng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Trúc L phải chịu số tiền 49.948.904đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 24.216.676 đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số 0023201 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Trúc L phải chịu 3.000.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Phan Thị Hiền