

**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: 58/2026/KDTM-ST

Ngày: 03-6-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Tranh chấp hợp đồng thế chấp.

**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 Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn - 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 Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2026, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 44/2026/KDTM – ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2026/QĐXXST – KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 57/2026/QĐST – KDTM ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP X (viết tắt: E); địa chỉ: số G L, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Lý Diễm P, sinh năm 1996; địa chỉ: H H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ Phần Đ; địa chỉ: 6 N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: bà Trương Ngọc P1, sinh năm 1983; địa chỉ: 6 N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1979; địa chỉ: 6 N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Bà Trương Ngọc P1, sinh năm 1983; địa chỉ: 6 N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ Phần Đ vay vốn tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025, cụ thể:

- Số tiền vay: 3.400.000.000 đồng (bằng chữ: Ba tỷ bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ kinh doanh hoạt động sản xuất và gia công giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bia; Thời hạn vay: 12 tháng/KUNN; Thời hạn hạn mức: 12 tháng; Lãi suất vay: Theo quy định của E từng thời kỳ; Lãi suất quá hạn: Theo quy định của E từng thời kỳ; Lãi chậm trả: Theo quy định của E từng thời kỳ.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ông Nguyễn Anh T và Bà Trương Ngọc P1 đã ký với E Hợp đồng thế chấp số 1403HĐBĐ202511104 ngày 08/05/2025, được Phòng C – Tỉnh Bình Phước (cũ) chứng nhận số công chứng 1189, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/05/2025, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Ấp T, Xã T, Huyện H, Tỉnh Bình Phước (nay là Xã T, Tỉnh Đồng Nai), cập nhật thay đổi chủ sử dụng/sở hữu ngày 10/10/2024.

Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng C – Tỉnh Bình Phước chứng nhận số công chứng 1189, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HDGD ngày 08/05/2025 Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện H ngày 08/5/2025.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và Công ty Cổ Phần Đ đã nhận nợ tổng số tiền là 3.400.000.000 đồng (bằng chữ: Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Thông tin cụ thể theo đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 1403LDS250000360 ngày 13/05/2025 như sau:

- Số tiền vay là: 3.400.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng (kể từ ngày 13/05/2025 đến ngày 13/05/2026); Lãi suất vay: 9,2%/năm; Thay đổi lãi suất: Điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày ký khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 03/6/2026, Công ty Cổ Phần Đ còn nợ Ngân hàng TMCP X tổng cộng là 3.552.737.358 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 123.102.145 đồng; nợ lãi quá hạn: 26.995.068 đồng; nợ lãi phạt chậm trả: 2.640.145 đồng.

Nay ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

Buộc Công ty Cổ Phần Đ phải trả Ngân hàng TMCP X số tiền tính đến ngày 03/6/2026 tổng cộng là 3.552.737.358 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 123.102.145 đồng; nợ lãi quá hạn: 26.995.068 đồng; nợ lãi phạt chậm trả: 2.640.145 đồng.

Buộc Công ty Cổ Phần Đ phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 04/6/2026 được quy định tại Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp Công ty Cổ Phần Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 1403HĐBĐ202511104 ngày 08/05/2025 để E thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Ấp T, Xã T, Huyện H, Tỉnh Bình Phước (nay là 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 DD 773950, số vào sổ cấp GCN: CS08607 do Sở T1 - tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/04/2022 và cập nhật thay đổi chủ sử dụng/sở hữu cho ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P1 ngày 10/10/2024.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 1403HĐBĐ202511104 ngày 08/05/2025 mà không đủ để tất toán khoản vay thì Công ty Cổ Phần Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với E tại Hợp đồng tín dụng 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025 cho đến khi hết số nợ còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại nơi cư trú/trụ sở nên Tòa án đã thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định tại các Điều 177 và 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.1] *Về tố tụng:*

[1.1.1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại số F N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là loại việc về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1.2] *Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự:* Bị đơn Công ty Cổ phần Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P1 đã được tổng đạt đúng quy định của pháp luật nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Ngân hàng TMCP X1 nhập khẩu Việt Nam khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 03/6/2026 tổng cộng là 3.552.737.358 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 123.102.145 đồng; nợ lãi quá hạn: 26.995.068 đồng; nợ lãi phạt chậm trả: 2.640.145 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025.

[2.1] Xét, theo hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025, Ngân hàng đồng ý cho Công ty Cổ phần Đ vay số tiền 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng), việc giải ngân được Ngân hàng thực hiện vào ngày 13/5/2025 cho Công ty Cổ phần Đ theo đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1403LDS250000360; thời hạn vay 12 tháng. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty Cổ phần Đ có vay của Ngân hàng và đã được Ngân hàng giải ngân. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án các văn bản tố tụng cho Công ty Cổ phần Đ nhưng Công ty Cổ phần Đ không có ý kiến phản đối gì về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời Công ty Cổ phần Đ vắng mặt tại phiên Tòa. Như vậy, Công ty Cổ phần Đ đã từ bỏ quyền trình bày của mình được pháp luật cho phép. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ chứng cứ do nguyên đơn xuất trình để giải quyết vụ án. Tính đến ngày 03/6/2026, Công ty Cổ phần Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo quy định tại mục 3 Hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712. Căn cứ mục 5 quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712, Ngân hàng có quyền yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán nợ đối với số tiền còn nợ tính đến ngày 03/6/2026 tổng cộng

là 3.552.737.358 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 123.102.145 đồng; nợ lãi quá hạn: 26.995.068 đồng; nợ lãi phạt chậm trả: 2.640.145 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về tài sản thế chấp:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Ấp T, Xã T, Huyện H, Tỉnh Bình Phước (nay là 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 DD 773950, số vào sổ cấp GCN: CS 08607 do Sở T1 - tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/04/2022 và cập nhật thay đổi chủ sử dụng/sở hữu cho ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P1 ngày 10/10/2024.

Xét, Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1403HĐBĐ202511104 ký ngày 08/5/2025 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng: 1189, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện H bằng phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 08/05/2025 nên hoàn toàn hợp pháp. Như vậy, hợp đồng thế chấp 1403HĐBĐ202511104 ký ngày 08/5/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật trong quá trình ký kết, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, việc Công ty Cổ phần Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu có quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ khoản 1 Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự, Tòa án chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trên của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 335, Điều 336 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 306 Luật thương mại;

Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp”.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tiền nợ tính đến ngày 03/6/2026 với tổng số tiền là 3.552.737.358 đồng (Ba tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 123.102.145 đồng; nợ lãi quá hạn: 26.995.068 đồng; nợ lãi phạt chậm trả: 2.640.145 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712 ngày 13/05/2025, và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1403LDS250000360 ngày 13/05/2025 giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty Cổ phần Đ.

Kể từ ngày 04/6/2026, Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi và các khoản phí phát sinh trên số dư nợ chưa thanh toán theo hợp đồng tín dụng số 1403LAV250054712 ngày 13/5/2025, và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1403LDS250000360 ngày 13/5/2025 giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty Cổ phần Đ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

1.2. Về phát mãi tài sản:

Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp bao gồm:

- Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Ấp T, Xã T, Huyện H, Tỉnh Bình Phước (nay là Xã T, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 773950, số vào sổ cấp GCN: CS 08607 do Sở T1 - tỉnh Bình Phước cấp ngày 26/04/2022 và cập nhật thay đổi chủ sử dụng/sở hữu cho ngày 10/10/2024.

Theo hợp đồng thế chấp số 1403HĐBĐ202511104 ký ngày 08/5/2025 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 1189, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện H (cũ) để thu hồi nợ.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 103.054.747 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ ba triệu không trăm năm mươi bốn ngàn bảy trăm bốn mươi bảy đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 50.331.770 đồng (Năm mươi triệu ba trăm ba mươi một ngàn bảy trăm bảy mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014211 ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP X đã tạm ứng trước đây.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Võ Thị Thu Thảo