TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1633/2026/DS-ST
Ngày: 21/07/2026
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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Hoàng Việt

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà An Phương Trang là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Ông Huỳnh Tấn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 07 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1036/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 629/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 06 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 408/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q**
Mã số doanh nghiệp: 0100283873
Trụ sở: A L, phường Y, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.
Đai diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q, trụ sở: A G, phường Ô, Thành phố Hà Nội. Người được ủy quyền lại: Ông Trần Duy A ông Trần Minh P, cùng địa chỉ: Lầu E, số E C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Trần Hải A1**, sinh ngày 01/01/1994 (vắng mặt)
CMND số: 366139246 cấp ngày 04/11/2019
Địa chỉ: xã T, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần K (có đơn xin vắng mặt)

Mã số doanh nghiệp: 0316040344

Trụ sở: Tầng D, Trung tâm thương mại V, số A đường V, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 16/11/2021, Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng) ký với ông Trần Hải A1 hợp đồng cho vay số 14434.21.101.15348445.TD, số tiền vay: 2.944.492.490 đồng; mục đích vay là thanh toán một phần tiền mua căn hộ chung cư số 57.020.26, Tòa S, Phân khu O, dự án Vinhomes G (dự án khu dân cư và công viên P); lãi suất: theo từng giai đoạn và được quy định tại văn băn nhận nợ giữa Ngân hàng và khách hàng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Hải A1 toàn bộ khoản vay 2.944.492.490 đồng theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2132183060 ngày 16/11/2021 và LD2225630432 ngày 13/09/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Hải A1 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số S7.0202.26/VHGP/HĐMBCH ngày 06/11/2021 giữa Công ty Cổ phần K và ông Trần Hải A1 về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: 2.26, tại tầng 02, thuộc Tòa nhà S (30U) tại lô đất A4 (I.4), diện tích sử dụng: 64,4 m² thuộc Dự án Khu dân cư và Công viên P (Vinhomes G) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 14435.21.101.15348445.BĐ ngày 16/11/2021, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 16/11/2021 tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Hải A1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông Trần Hải A1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q tổng dư nợ tạm tính đến ngày 21/07/2026 là 3.495.182.749 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.797.072.715 đồng, nợ lãi trong hạn: 606.991.699 đồng, nợ lãi quá hạn: 91.118.335 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Hải A1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Hải A1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Hải A1 tại Ngân

hàng TMCP Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì ông Trần Hải A1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đều vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay,

Người đại diện của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh là nơi hợp đồng được ký kết và thực hiện để giải quyết tranh chấp là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi 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 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu đương sự:

[2.1] Về số tiền vay:

Căn cứ vào lời khai nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Ngày 16/11/2021, Ngân hàng TMCP Q ký với ông Trần Hải A1 hợp đồng cho vay số 14434.21.101.15348445.TD, số tiền vay: 2.944.492.490 đồng; mục đích vay là thanh toán một phần tiền mua căn hộ chung cư số 57.020.26, Tòa S, Phân khu O, dự án Vinhomes G (dự án khu dân cư và công viên P); lãi suất: theo từng giai đoạn và được quy định tại văn băn nhận nợ giữa Ngân hàng và khách hàng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Hải A1 toàn bộ khoản vay 2.944.492.490 đồng theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2132183060 ngày 16/11/2021 và LD2225630432 ngày 13/09/2022. Tạm tính đến ngày 21/07/2026, ông Hải A1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 3.495.182.749 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.797.072.715 đồng, nợ lãi trong hạn: 606.991.699 đồng, nợ lãi quá hạn: 91.118.335 đồng.

Xét thấy, quá trình thụ lý giải quyết vụ án để làm rõ số tiền hiện bị đơn còn nợ và số tiền đã thanh toán, Toà án đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến Toà để trình bày ý kiến của mình nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, việc nguyên đơn tự nguyện khai báo về số tiền mà bị đơn đã thanh toán cũng như số tiền hiện còn nợ là có cơ sở, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Về lãi suất:

Xét thấy, tại Hợp đồng cho vay số 14434.21.101.15348445.TD ngày 16/11/2021 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2132183060 ngày 16/11/2021, LD2225630432 ngày 13/09/2022 thì giữa Ngân hàng với ông Hải A1 có thỏa thuận lãi suất cho vay là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, ông Hải A1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.3] Về thời hạn thanh toán:

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo như thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Hải A1 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số S7.0202.26/VHGP/HĐMBCH ngày 06/11/2021 giữa Công ty Cổ phần K và ông Trần Hải A1 về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: 2.26, tại tầng 02, thuộc Tòa nhà S (30U) tại lô đất A4 (I.4), diện tích sử dụng: 64,4 m² thuộc Dự án Khu dân cư và Công viên P (Vinhomes G) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp

số 14435.21.101.15348445.BĐ ngày 16/11/2021, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 16/11/2021 tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 317, Điều 318 và Điều 319 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng thế chấp nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông Hải A1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 299 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q2, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi 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;

Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Q2.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Hải A1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/07/2026 là 3.495.182.749 đồng *(ba tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu một trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi chín đồng)*, trong đó: nợ gốc: 2.797.072.715 đồng, nợ lãi trong hạn: 606.991.699 đồng, nợ lãi quá hạn: 91.118.335 đồng theo hợp đồng cho vay số

14434.21.101.15348445.TD ngày 16/11/2021 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2132183060 ngày 16/11/2021, LD2225630432 ngày 13/09/2022.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Trong trường hợp ông Trần Hải A1 không thanh toán hoặc không trả hết nợ thì phải chịu các biện pháp xử lý tài sản theo quy định pháp luật kể cả việc phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số S7.0202.26/VHGP/HĐMBCH ngày 06/11/2021 giữa Công ty Cổ phần K và ông Trần Hải A1 về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: 2.26, tại tầng 02, thuộc Tòa nhà S (30U) tại lô đất A4 (I.4), diện tích sử dụng: 64,4 m² thuộc Dự án Khu dân cư và Công viên P (Vinhomes G) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 14435.21.101.15348445.BĐ ngày 16/11/2021, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 16/11/2021 tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Trần Hải A1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Chi phí tố tụng:

Ông Trần Hải A1 trả lại cho Ngân hàng TMCP Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ số: 2.26, tại tầng 02, thuộc Tòa nhà S7.02 thuộc Dự án Khu dân cư và Công viên P (Vinhomes G) tại phường L, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng).*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hải A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 101.903.655 đồng *(một trăm lẽ một triệu chín trăm lẽ ba ngàn sáu trăm năm mươi năm đồng)* và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

H lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 47.848.450 đồng *(bốn mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm năm mươi đồng)* theo biên lai thu số 0030018 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP Q, ông Trần Hải A1 và Công ty Cổ phần K vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

7. Về thi hành án:

Trường hợp quyết định/bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 4;
- TAND TP HCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân