

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: 39/2026/KDTM-ST
Ngày 19-3-2026
V/v tranh chấp hợp 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 Đoàn Văn Lước

2. Ông Bò Quốc Khánh

- 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 kinh doanh thương mại thụ lý số: 149/2025/TLST-KDTM ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2026/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E); địa chỉ: Số G, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thúy A, sinh năm 1992; địa chỉ: B P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Q; địa chỉ: Thửa đất số 43, tờ bản đồ 68, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 02 năm 2025, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP X (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với Công ty Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Công ty) có thoả thuận ký các hợp đồng tín dụng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số LAV220079590/1012 ngày 12/9/2022. Theo nội dung hợp đồng thể hiện: Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 12.200.000.000 đồng; phương thức cho vay từng lần; thời hạn vay 120 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân theo quy định tại khế ước nhận nợ; mục đích vay nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 7.606,4m² thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 3 và công trình xây dựng gắn liền với đất tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Hợp đồng tín dụng số LAV220095807/1012 ngày 07/11/2022. Theo nội dung hợp đồng thể hiện: Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 4.800.000.000 đồng; phương thức cho vay: cấp hạn mức tín dụng để cho vay và bảo lãnh; thời hạn duy trì hạn mức từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến hết ngày 06/11/2023; lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân theo quy định tại khế ước nhận nợ; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh được quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ.

Trong quá trình thực hiện thoả thuận đối với hai hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty và Ngân hàng đã ký 25 khế ước nhận nợ với tổng số tiền Ngân hàng cho Công ty vay là 14.999.986.400 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, Công ty đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 64/2022/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 12/9/2022. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 7.606,4m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất: Xưởng cưa xẻ gỗ và nhà vệ sinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT78712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021, cập nhật biến động ngày 05/9/2022 cho Công ty Cổ phần Q. Tại thời điểm Toà án tiến hành thẩm định ngày 26/02/2026 thì trên phân đất đất thế chấp hiện trạng là đất trống, không có tài sản trên đất như hợp đồng thế chấp thể hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản nợ đã quá hạn từ ngày 14/01/2025. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty thanh toán nợ nhưng Công ty không thực hiện, tính đến ngày 19/3/2026 Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 18.452.684.009 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số LAV220079590/1012 ngày 12/9/2022, tổng số nợ 16.375.133.082 đồng, trong đó: Nợ gốc 11.897.367.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.862.442.653 đồng, nợ lãi quá hạn 382.301.325 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 233.022.104 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số LAV220095807/1012 ngày 07/11/2022, tổng số nợ 2.077.550.927 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.686.436.879 đồng, nợ lãi trong hạn 226.413.142 đồng, nợ lãi quá hạn 147.288.315 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 17.412.591 đồng;

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau với Công ty:

- Buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2026 là 18.452.684.009 đồng, trong đó: Nợ gốc là 13.583.803.879 đồng, lãi

trong hạn 4.088.855.795 đồng, lãi quá hạn 529.589.640 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 250.434.695 đồng.

- Buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng 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 Công ty không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Đối với phần tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp thể hiện là nhà xưởng và nhà vệ sinh hiện không còn trên thực tế Ngân hàng sẽ yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền giải quyết hành vi tự ý thay đổi hiện trạng tài sản thế chấp của Công ty bằng vụ án khác để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

- *Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Q:*

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 26/02/2026, 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 vẫn 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 LAV220079590/1012 ngày 12/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số LAV220095807/1012 ngày 07/11/2022 được giao kết giữa Ngân hàng và Công ty đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Ngân hàng đã giải ngân như thỏa thuận thông qua 25 khế ước nhận nợ ngày 14/9/2022 và ngày 09/11/2022, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 14/01/2025, dẫn đến các khoản vay bị quá hạn. Tính đến ngày 19/3/2026, bị đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 18.452.684.009 đồng, trong đó: Nợ gốc là 13.583.803.879 đồng, lãi trong hạn 4.088.855.795 đồng, lãi quá hạn 529.589.640 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 250.434.695 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 toàn bộ số tiền trên.

[3] Về tiền lãi:

Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng 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, tài sản gắn liền trên đất số 64/2022/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 12/9/2022 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 375, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp. Xét tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngoài quyền sử dụng đất thì bị đơn còn thế chấp đối với tài sản gắn liền trên đất bao gồm nhà xưởng và công trình khác. Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 375, hiện trạng là đất trống, không tồn tại các tài sản mà bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu phát mãi đối với tài sản còn lại là quyền sử dụng đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với tài sản trên đất mà Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng, hiện không còn tồn tại, Ngân hàng có quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết, xem xét trách nhiệm của bên thế chấp để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

[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 X (E) với bị đơn Công ty Cổ phần Q về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc Công ty Cổ phần Q thanh toán cho Ngân hàng TMCP X (E) tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2026 là 18.452.684.009 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi tư nghìn, không trăm lẻ chín đồng), trong đó: Nợ gốc là 13.583.803.879 đồng (Mười ba tỷ, năm trăm tám mươi ba triệu, tám trăm lẻ ba nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng), lãi trong hạn 4.088.855.795 đồng (Bốn tỷ, không trăm tám mươi tám triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm chín mươi lăm đồng), lãi quá hạn 529.589.640 đồng (Năm trăm hai mươi chín triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng), nợ lãi chậm trả lãi 250.434.695 đồng (Hai trăm năm mươi triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng);

- Buộc Công ty Cổ phần Q thanh toán cho Ngân hàng TMCP X (E) tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 20/3/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Q không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP X (E) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT78712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021, cập nhật biến động ngày 05/9/2022 cho Công ty Cổ phần Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 64/2022/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 12/9/2022 để thu hồi nợ.

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần Q phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định: Buộc Công ty Cổ phần Q trả cho Ngân hàng TMCP X (E) số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Q phải chịu 126.452.684 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm tám mươi bốn đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X (E) số tiền 62.165.180 đồng (Sáu mươi hai triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn, một trăm tám mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0038800 ngày 17/11/2025 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