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: 97/2026/DS-ST
Ngày: 05-03-2026
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 Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công;

2. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy - 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 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 657/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2026/QĐST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: 2 N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1979; địa chỉ: D Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1; thường trú: xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa); tạm trú: Nhà trọ C, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh H (gọi tắt là S1) cấp tín dụng bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 202427983051 ngày 18/12/2024; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202427983051/01 ngày 23/09/2025. (Giấy nhận nợ số LD2435300132 ngày 18/12/2024):

- Số tiền vay: 8.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ năm trăm triệu đồng).

- Lãi suất vay: 24 tháng đầu tiên: 8%/năm. Lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do S1 xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ (theo mẫu của S1).

Tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 25 đến hết tháng thứ 60 kể từ ngày Giải ngân đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S1 niêm yết tại www.S1.com.vn thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3%/năm và được S1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 61 trở đi kể từ ngày Giải ngân đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S1 niêm yết tại www.S1.com.vn thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm và được S1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Lãi suất được điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là không bắt buộc.

- Thời hạn cho vay: Từ ngày 18/12/2024 đến ngày 18/12/2054.

- Dư nợ hiện tại: 8.671.833.096 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ sáu trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm ba mươi ba nghìn không trăm chín mươi sáu đồng)

- Mục đích vay: Chuyển nhượng bất động sản.

- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp bất động sản tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 190, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA03725134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN8564) thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp số 137/HĐTC/2055.HX số công chứng 8609 ngày 23/09/2025 tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh H và Bà Nguyễn Thị T1.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên Ngân hàng TMCP S đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án và giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng tín dụng số: 202427983051 ngày 18/12/2024; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202427983051/01 ngày 23/09/2025. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/03/2026 là 8.671.833.096 đồng (trong đó: Nợ gốc: 8.311.104.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 348.921.365 đồng; Lãi quá hạn: 3.974.579 đồng; lãi phạt quá hạn: 7.833.152 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 06/03/2026 cho đến khi trả xong toàn bộ nghĩa vụ.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Bất động sản tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 190, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền

với đất số AA03725134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN8564) thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị T1 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi xong nghĩa vụ.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Bảng kê tính vay lãi ngày 06/10/2025; Hợp đồng tín dụng số 202427983051 ngày 18/12/2024; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 20247983051/01 ngày 23/09/2025; Hợp đồng thế chấp tài sản số 137/HĐTC/2025.HX ngày 23/09/2025; Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 24/09/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN8564; Pháp lý khách hàng; CCCD Nguyễn Thị T1; Pháp lý ngân hàng; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Điều lệ Ngân hàng TMCP S; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh Ngân hàng TMCP S; Quyết định số 36/2023/QĐ-HĐQT; Quyết định số 3431/2025/QĐ-QTNNL; Quyết định số 1184/2025/QĐ-PC; C2; Giấy ủy quyền.

Bị bà Nguyễn Thị T1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T1 đều vắng mặt không rõ lý do, không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***- 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: Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định pháp luật.

Về nội dung 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 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:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng, trường hợp không thanh toán được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "*tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn có nơi cư trú tại: C khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ

Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ chứng minh hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 202427983051 ngày 18/12/2024; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 20247983051/01 ngày 23/09/2025. Tại thời điểm các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật D sư năm 2015. Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Như vậy các hợp đồng nêu trên là hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là có cơ sở chấp nhận.

Về tiền lãi: Theo quy định tại Điều 100 và Điều 107 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2024, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được quyền cấp tín dụng dưới hình thức cho vay, nguyên đơn và bị đơn được quyền thỏa thuận lãi suất và phí cấp tín dụng theo quy định pháp luật. Như vậy thỏa thuận lãi suất giữa ngân hàng, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 là đúng quy định pháp luật. Từ ngày 10/10/2022, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn. Như vậy bị đơn phải có trách nhiệm cho ngân hàng tiền lãi quá hạn từ ngày 10/10/2022 đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày ngày 05/03/2026) là 8.671.833.096 đồng trong đó: Nợ gốc: 8.311.104.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 348.921.365 đồng; Lãi quá hạn: 3.974.579 đồng; lãi phạt quá hạn: 7.833.152 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp. Căn cứ vào; Hợp đồng thế chấp tài sản số 137/HĐTC/2025.HX ngày 23 tháng 9 năm 2025 số công chứng 61762, quyển số 10/2025-SCT/BS ngày 06/10/2025; căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/09/2025 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN8564, số công chứng 61763 quyển số 10/2025

ngày 06/10/2025. Có đủ căn cứ xác định bị đơn đã dùng tài sản này để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bà tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của các bên đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật. Như vậy yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp bà Nguyễn Thị T1 không trả được nợ hoặc trả nợ chưa đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Tiền lãi, lãi quá hạn tiếp tục được tính từ ngày 06/3/2026 cho đến bà Nguyễn Thị T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay với Ngân hàng, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 318, Điều 320; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 100, Điều 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn bà Nguyễn Thị T1

- Bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 05/03/2026 là 8.671.833.096 đồng (Bằng chữ: tám tỷ sáu trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm ba mươi ba nghìn không trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 8.311.104.000 đồng (Bằng chữ: tám tỷ ba trăm mười một

triệu một trăm lẻ bốn nghìn đồng); Nợ lãi trong hạn: 348.921.365 đồng (Bằng chữ: ba trăm bốn mươi tám triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn ba trăm sáu mươi lăm); Lãi quá hạn: 3.974.579 đồng (Bằng chữ: ba triệu chín trăm bảy mươi tư nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng); lãi phạt quá hạn: 7.833.152 đồng (Bảy triệu tám trăm ba mươi ba nghìn một trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày 06/3/2026, bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng theo quy định đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 190, địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 137/HĐTC/2025.HX ngày 23 tháng 9 năm 2025.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần S, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Nguyễn Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà T1 phải chịu 116.671.833 đồng (một trăm mười sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 58.193.905 đồng (Năm mươi tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn chín trăm linh năm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029050 ngày 21/10/2025 của phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;

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

- Lưu: VT, HS.

Nguyễn Thị Kim Hạnh