

**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: 43/2025/KDTM-ST

Ngày: 13/11/2025

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 Lê Thị Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thiện

2. Ông Lê Văn Công

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Giang - 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 11 năm 2025, tại phòng xử án Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 43/2025/KDTM-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXX-KDTM ngày 20 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2025/QĐHPT-KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E); trụ sở: Tầng H tòa nhà V, số G L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, chức danh: Trưởng nhóm bán hàng khách hàng doanh nghiệp, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Đ; trụ sở: Số C, đường L, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Mỹ H, chức vụ: Giám đốc, vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1974; số căn cước: 038174001251; thường trú tại: Số nhà C, ngõ E, thôn T, xã T, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Đ (gọi tắt là công ty) có ký kết hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216/1821 ngày 29/12/2022, số tiền 668.000.000 đồng. Lãi quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi trên số tiền chậm trả bằng số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x số ngày chậm trả lãi/365 ngày.

Theo Hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo khế ước nhận nợ số 1821-LDS-230000766 ngày 28/09/2023 số tiền giải ngân 668.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh sản xuất đồ gỗ các loại, thời hạn vay 09 tháng, ngày trả lãi là ngày 15 tây hàng tháng, ngày trả gốc là 28/6/2024, lãi suất 10,9%/năm.

Theo bảng chiết tính lãi do Ngân hàng cung cấp tạm tính đến ngày 12/11/2025, thể hiện: Số tiền gốc còn nợ là 668.000.000 đồng, lãi trong hạn được tính từ ngày 15/5/2024 đến ngày 27/6/2024, với lãi suất 9,6%/năm, tổng số tiền lãi trong hạn là 7.133.131 đồng. Kể từ ngày 28/6/2024 do bên vay không thanh toán đúng hạn nên toàn bộ khoản nợ gốc bị chuyển sang nợ quá hạn; lãi quá hạn được tính theo lãi suất 14,4%/năm, tính đến ngày 12/11/2025 là 132.296.948 đồng. Ngoài ra, do bên vay chậm trả lãi trong hạn nên phát sinh khoản lãi phạt chậm trả tính theo lãi suất 10%/năm, với tổng số tiền là 1.004.161 đồng. Như vậy đến ngày 12/11/2025, tổng số tiền Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 808.434.240, trong đó tiền vay gốc là 668.000.000 đồng, lãi trong hạn 7.133.131 đồng, lãi quá hạn 132.296.948, lãi phạt chậm trả 1.004.161 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà Hoàng Thị P có thể chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp E, xã M, huyện C (nay là Khu phố E, phường C, 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 phát hành DG 135979, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 10595 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 09/09/2022 đã được thế chấp số 223/EIB-TG/TD-TC/22 ngày 28/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 28/12/2022, số công chứng 00034306, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/12/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng trên, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản nợ vay của Công ty đã quá hạn thanh toán tại Ngân hàng, đã nhiều lần làm việc trực tiếp với Công ty nhưng Công

ty vẫn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng và không hợp tác với phía Ngân hàng.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu Công ty thanh toán cho Ngân hàng đến ngày 12/11/2025 là 808.434.240, trong đó tiền vay gốc là 668.000.000 đồng, lãi trong hạn 7.133.131 đồng, lãi quá hạn 132.296.948, lãi phạt chậm trả 1.004.161 đồng.

- Yêu cầu Công ty tiếp tục thanh toán tiền lãi theo quy định tại điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022 kể từ ngày 13/11/2025.

- Trường hợp Công ty không thanh toán nợ vay thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp tại ngân hàng để thu hồi nợ quyền sử dụng đất thế chấp thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Ấp E, xã M, huyện C (nay là Khu phố E, phường C, 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 phát hành DG 135979, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 10595 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 09/09/2022. Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022 (sao y bản chính). Khế ước nhận nợ số 1821-LDS-23000706 ngày 28/09/2023 (theo file đính kèm) (sao y bản chính). Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất (sao y bản chính). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DG 135979, số vào sổ cấp GCN: CS10595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/09/2022 (bản sao); đăng ký giao dịch bảo đảm (đối chiếu bản chính). Hồ sơ pháp lý; Giấy ủy quyền, hồ sơ pháp lý của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Hồ sơ pháp lý của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn – Công ty TNHH Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia quá trình tố tụng và tham gia phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia quá trình tố tụng và tham gia phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Xét đây là 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 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của các đương sự trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 1821-LDS-230000766 ngày 28/9/2023 số tiền vay gốc 668.000.000 đồng, ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền này. Xét thấy việc các đương sự ký kết các hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện và phù hợp theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện là có căn cứ.

Xét đối với yêu cầu thanh toán tiền vay gốc đến thời điểm hiện nay thì bị đơn chưa thanh toán tiền khoản tiền vay gốc nào cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu trả số tiền vay gốc 668.000.000 đồng là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả: Căn cứ hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả đều được thỏa thuận rõ ràng, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Theo bảng chiết tính lãi do Ngân hàng cung cấp, được lập theo đúng phương pháp tính lãi của tổ chức tín dụng và phù hợp với số liệu nợ gốc còn lại 668.000.000 đồng, thể hiện: lãi trong hạn từ ngày 15/5/2024 đến ngày 27/6/2024 là 7.133.131 đồng; lãi quá hạn từ ngày 28/6/2024 đến ngày 11/11/2025 là 132.296.948 đồng; lãi phạt chậm trả là 1.004.161 đồng. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán hoặc chứng minh bảng chiết tính của Ngân hàng là không chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về khoản tiền lãi. Tổng số tiền lãi tính đến ngày 12/11/2025 là 140.434.240 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được tiếp tục tính lãi trong hạn, lãi quá hạn kể từ ngày 13/11/2025 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy: mức lãi suất áp dụng sau ngày 12/11/2025 là mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng, không vượt quá trần lãi suất theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận về phương thức tính lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phải trả cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ. Do đó, yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán là có căn cứ, phù hợp thỏa thuận của các bên và đúng quy định pháp luật, cần được chấp nhận.

[2.3] Để bảo đảm cho khoản vay, bà Hoàng Thị P đã thế chấp cho nguyên đơn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp E, xã M, huyện C (nay là Khu phố E, phường C, 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 phát hành DG 135979, số vào sổ CS 10595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/9/2022. Việc thế chấp được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 223/EIB-TG/TD-TC/22 ngày 28/12/2022, được Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng thực cùng ngày, số 00034306, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 28/12/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp được giao kết hợp pháp, đúng hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực pháp luật và có giá trị ràng buộc đối với các bên. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh

toán nợ gốc và lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về lệ phí tố tụng: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên Công ty TNHH Đ phải chịu 12.189.818 đồng, Công ty TNHH Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ số tiền này cho Ngân hàng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Khoản 3 Điều 318; Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty TNHH Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền tính đến ngày 12/11/2025 là 808.434.240 đồng, trong đó tiền vay gốc là 668.000.000 đồng, lãi trong hạn 7.133.131 đồng, lãi quá hạn 132.296.948, lãi phạt chậm trả 1.004.161 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 1821-LDS-230000766 ngày 28/9/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 12/11/2025 Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1821-LAV-220112216 ngày 29/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 1821-LDS-230000766 ngày 28/9/2023 cho đến khi thanh toán nợ xong.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay, thì lãi suất của ngân hàng cho vay mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty TNHH Đ không thanh toán tiền vay thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Ấp E, xã M, huyện C (nay là Khu phố E, phường C, 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 phát hành DG 135979, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 10595 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 09/09/2022 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 223/EIB-TG/TD-TC/22 ngày 28/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 28/12/2022, số 00034306, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/12/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 36.253.027 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 17.377.513 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006312 ngày 30 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền 12.189.818 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 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;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND Khu vực 16 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Thị Ngọc