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: 36/2026/DS-ST
Ngày: 22/01/2026

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:

1. Ông Lê Văn Công;

2. Bà Lê Thị Nguyệt.

Thư ký phiên toà: 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 22 tháng 01 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 Dân sự thụ lý số: 870/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TNHH MTV V (viết tắt: MBV); địa chỉ: Số C, phố L, phường N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Duy L, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà N số I H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Biện Thị A, sinh năm 1992 và ông Lưu Văn T, sinh năm 1992. Cùng trú tại địa chỉ: số A P, khu phố Đ, phường D, 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:

Ngày 27/12/2023, bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T đã ký hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG với Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Đ – Chi nhánh B (nay đổi tên thành Ngân hàng TNHH MTV V – Chi nhánh B), với hạn mức số tiền vay là 1.500.000.000đồng, mục đích vay: nhận chuyển nhượng 02 bất động sản thuộc thửa đất số 876 và 871, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, lãi suất vay: 8,2%/năm, thời hạn vay đến ngày 28/12/2043. Thực hiện hợp đồng cho vay Ngân hàng TNHH MTV V (gọi tắt là Ngân hàng) đã giải ngân tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 0957/2023 – GNN/OCEANBANK.BINHDUONG ngày 28/12/2023.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng và ông Lưu Văn T, bà Biện Thị A đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0043/2024-HĐTC/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/01/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 1049, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định cụ thể:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: số 871, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 604202, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2022;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: số 876, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 604097, số vào sổ cấp GCN: CS10206 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 22/01/2026, ông Lưu Văn T và bà Biện Thị A đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 110.473.562 đồng, trong đó gồm 48.973.562 đồng nợ gốc và 61.500.000 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 08/02/2025 ông T, bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo và liên hệ để làm việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T và bà A không thực hiện. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV Đ (nay là Ngân hàng TNHH MTV V) tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2026 là 1.664.283.074 đồng, trong đó nợ gốc là 1.451.026.438 đồng; nợ lãi trong hạn là 193.008.646 đồng; nợ lãi quá hạn là 20.247.990 đồng theo Hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023;

Kể từ ngày 23/01/2026, bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Trường hợp bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T không thanh toán hoặc thanh toán

không đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng TNHH MTV Đ có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ vay theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0043/2024-HĐTC/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/01/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 1049, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định là:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 871, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604202, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2022;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 876, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604097, số vào sổ cấp GCN: CS10206 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2022;

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn ông Lưu Văn T và bà Biện Thị A nhưng tại thời điểm tống đạt bà A, và ông T đã không còn sinh sống tại địa chỉ và không rõ địa chỉ hiện tại. Do đó, việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tống đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tống đạt, thông báo. Căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thông báo cho đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định.

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. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

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]. Về tố tụng:

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

Ngân hàng TNHH MTV V khởi kiện yêu cầu bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại số A đường P, khu phố Đ, phường D, 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.

[1.2]. Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn ông Lưu Văn T và bà Biện Thị A đã được tống đạt đúng quy định 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.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại khởi kiện yêu cầu buộc bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV V tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2026 là 1.664.283.074 đồng, trong đó nợ gốc là 1,451.026.438 đồng; nợ lãi trong hạn là 193.008.646 đồng; nợ lãi quá hạn là 20.247.990 đồng theo Hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng không có ý kiến phản đối gì về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời vắng mặt tại phiên Tòa. Như vậy, bị đơn 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét, Hợp đồng cho vay số: 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK. CNBINHDUONG ngày 27/12/2023 thì Ngân hàng đồng ý cho bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T vay số tiền là 1.500.000.000 đồng và Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân vào ngày 28/12/2023 cho bị đơn theo giấy nhận nợ số 0957/2023-GNN/OCEANBANK.BINHDUONG. Tính đến ngày 22/01/2026, bà A và ông T đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 110.473.562 đồng, trong đó gồm 48.973.562 đồng nợ gốc và 61.500.000 đồng nợ lãi trả gốc và lãi. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn có vay của Ngân hàng và đã được Ngân hàng giải ngân. Từ ngày 08/02/2025 bị đơn vi phạm nghĩa vụ cam kết dẫn đến khoản vay bị quá hạn. Hành vi của bị đơn là vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Điều 3 hợp đồng. Căn cứ Điều 8 của hợp đồng, Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán nợ trước hạn đối với số tiền còn nợ tính đến ngày 22/01/2026 là 1.664.283.074 đồng, trong đó nợ gốc là 1,451.026.438 đồng; nợ lãi trong hạn là 193.008.646 đồng; nợ lãi quá hạn là 20.247.990 đồng theo Hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về tài sản thế chấp:

Xét, Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0043/2024-HĐTC/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/01/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 1049, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa nguyên đơn và bị đơn đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo khoản 1 Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự nên Tòa án chấp nhận.

Tài sản bảo đảm gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 871, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604202, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2022;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 876, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604097, số vào sổ cấp GCN: CS10206 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2022.

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

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp 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 dân sự 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 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 1 Điều 299 và Điều 303, Điều 463; Điều 465; Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại đối với bị đơn ông Lưu Văn T và bà Biện Thị A về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp".

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/01/2026 là 1.664.283.074 đồng (một tỷ, sáu trăm sáu mươi bốn triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc là 1.451.026.438 đồng; nợ lãi trong hạn là 193.008.646 đồng; nợ lãi quá hạn là 20.247.990 đồng theo Hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023;

Buộc bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T phải tiếp tục thanh toán tiền lãi và các khoản phí phát sinh kể từ ngày 23/01/2026 trên số dư nợ chưa thanh toán theo hợp đồng cho vay số 0957/2023-HĐCV/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/12/2023 giữa ông Lưu Văn T, bà Biện Thị A và Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

1.2. Về phát mãi tài sản:

Trường hợp bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 871, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604202, số vào sổ cấp GCN: CS10211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2022;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: số 876, tờ bản đồ: 22, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI604097, số vào sổ cấp GCN: CS10206 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0043/2024-HĐTC/OCEANBANK.CNBINHDUONG ngày 27/01/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 1049, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

2. Về án phí: Bà Biện Thị A và ông Lưu Văn T phải chịu 61.928.492 đồng (Sáu mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm chín mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TNHH MTV V Hiện Đại số tiền 30.061.081 đồng (Ba mươi triệu, không trăm sáu mươi mốt nghìn, không trăm tám mươi

mốt đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037509 ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lưu Văn T và bà Biện Thị A phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ và 2.512.226 đồng (hai triệu năm trăm mười hai nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng) chi phí đăng báo và đăng thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng, để thanh toán lại cho Ngân hàng TNHH MTV V đã tạm ứng trước đây.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn 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 theo quy định 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