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: 87/2026/DS-ST
Ngày: 27 - 02 - 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 Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trịnh Văn Lực và bà Châu Hồng Nga.

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân, 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 Mai Thị Năm, Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2026, tại 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 716/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐXXST-DS ngày 07/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Tầng A và tầng B Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Ngọc T, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:*

Bà Trần Thị P, sinh năm 1993; địa chỉ: 6 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là 6 khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Ông Lê Thành L, sinh năm 1992; thường trú: 1031/2/4 K, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: 6 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là 6 khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị Thanh T1, cùng địa chỉ: thửa đất số 837, tờ bản đồ số 7, khu dân cư V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Ngọc T trình bày:

Ngày 27/01/2024, Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt Ngân hàng V) với ông Lê Thành L và bà Trần Thị P ký kết Hợp đồng tín dụng số: 104259194.24 với nội dung Ngân hàng V cho ông L và bà P vay số tiền 2.080.000.000 đồng, mục đích vay: mua bất động sản là thửa đất số 837, tờ bản đồ số 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 360 tháng; lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân là 8,50%/năm.

Ngày 26/01/2024, Ngân hàng V với ông Lê Thành L và bà Trần Thị P ký kết điều khoản và điều kiện cấp thẻ tín dụng số 700004308053 vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất, phí, lệ phí: thực hiện theo quy định của Ngân hàng V1 theo từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 837, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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: CK271010, số vào sổ cấp GCN: CS06756 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 11/12/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/02/2024 đứng tên ông Lê Thành L và bà Trần Thị P, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 01800, Quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 23/02/2024 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 26/02/2026, bà Trần Thị P và ông Lê Thành L đã trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 124.486.576 đồng (trong đó: 0 đồng tiền gốc và tiền lãi là 124.486.576 đồng).

Tính đến ngày 26/02/2026, bà Trần Thị P và ông Lê Thành L còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền là 2.837.418.925 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười tám nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng), trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 104259194.24 còn nợ tổng số tiền là 2.513.754.048 đồng; trong đó: nợ gốc 2.080.000.000 đồng, lãi trong hạn 145.351.684 đồng, lãi quá hạn 288.402.364.

Thẻ tín dụng số 700004308053 còn nợ tổng số tiền là 323.664.877 đồng; trong đó: nợ gốc 184.504.238 đồng, lãi quá hạn 102.841.889 đồng, phí 36.318.750 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P và ông L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 26/02/2026 là: 2.837.418.925 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười tám

nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc 2.264.504.238 đồng, lãi trong hạn: 145.351.684 đồng, lãi quá hạn: 391.244.253 đồng và phí 36.318.750 đồng.

Ngân hàng TMCP Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 25/02/2026 cho đến khi bà Trần Thị P và ông Lê Thành L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký.

Trong trường hợp bà Trần Thị P và ông Lê Thành L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 837, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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: CK271010, số vào sổ cấp GCN: CS06756 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 11/12/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/02/2024 đứng tên ông Lê Thành L và bà Trần Thị P theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 01800, Quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 23/02/2024 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V.

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 vốn với Ngân hàng V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ 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 V.

- *Đối với bị đơn bà Trần Thị P, ông Lê Thành L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1, bà Nguyễn Thị Thanh T1*: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:* Tài sản gắn liền với đất gồm: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, la phông thạch cao, gác bê tông cốt thép, cầu thang bê tông, cửa sắt + kính, nền gạch là tài sản thuộc sở hữu của ông L và bà P.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn vắng

mặt tại phiên tòa, vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự là đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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 nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Trần Thị P, ông Lê Thành L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1, bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Ngày 27/01/2024, Ngân hàng V với ông Lê Thành L và bà Trần Thị P ký kết Hợp đồng tín dụng số: 104259194.24 với nội dung Ngân hàng cho ông L và bà P vay số tiền 2.080.000.000 đồng, mục đích vay: mua bất động sản là thửa đất số 837, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 360 tháng; lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân là 8,50%/năm. Ngày 26/01/2024, Ngân hàng V với ông Lê Thành L và bà Trần Thị P ký kết Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 700004308053 vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất, phí, lệ phí: thực hiện theo quy định của Ngân hàng TMCP Q theo từng thời kỳ. Xét, việc ký kết Hợp đồng tín dụng số: 104259194.24 ngày 27/01/2024 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 700004308053 ngày 26/01/2024 giữa Ngân hàng V với ông L và bà P là thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà P đã thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng được 124.486.576 đồng (trong đó: 0 đồng tiền gốc và tiền lãi là 124.486.576 đồng).

[3] Kể từ ngày 09/11/2024, ông L và bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất về lãi suất, lãi quá hạn, phí. Do đó, các bên giao kết hợp đồng phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã ký.

[4] Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà P trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 26/02/2026 là 2.837.418.925 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười tám nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc 2.264.504.238 đồng, lãi trong hạn: 145.351.684 đồng, lãi quá hạn: 391.244.253 đồng, phí 36.318.750 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 27/02/2026 cho đến khi ông L và bà P thanh toán xong các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 104259194.24 và Đề

nghị phát hành thẻ tín dụng số 700004308053 đã ký kết giữa Ngân hàng với ông L và bà P.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 01800, Quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 23/02/2024 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trong đó có thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng và các thỏa thuận đã ký kết. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và thỏa thuận các bên có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành. Theo đó, bị đơn dùng tài sản thế chấp là: thửa đất số 837, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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: CK271010, số vào sổ cấp GCN: CS06756 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 11/12/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/02/2024 đứng tên ông Lê Thành L và bà Trần Thị P. Vì vậy, trường hợp ông L và bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[7] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản gắn liền với đất gồm: căn nhà có cấu trúc: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, la phông thạch cao, gác bê tông cốt thép, cầu thang bê tông, cửa sắt + kính, nền gạch là tài sản thuộc sở hữu của ông L và bà P. Vì vậy, khi phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì xử lý tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.

[8] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp nên chấp nhận.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L và bà P phải chịu theo quy định tại 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 các Điều 92, 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q với bị đơn ông Lê Thành L và bà Trần Thị P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Lê Thành L và bà Trần Thị P thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 26/02/2026 là 2.837.418.925 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười tám nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc 2.264.504.238 đồng, lãi trong hạn: 145.351.684 đồng, lãi quá hạn: 391.244.253 đồng và phí 36.318.750 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 27/02/2026 cho đến khi ông Lê Thành L và bà Trần Thị P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 104259194.24 ngày 27/01/2024 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 700004308053 ngày 26/01/2024.

Trường hợp ông Lê Thành L và bà Trần Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số công chứng: 01800, quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 23/02/2024 là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 837, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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: CK271010, số vào sổ cấp GCN: CS06756 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 11/12/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/02/2024 đứng tên ông Lê Thành L và bà Trần Thị P và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà có cấu trúc: tường xây sơn nước, cột bê tông cốt thép, mái tôn, la phông thạch cao, gác bê tông cốt thép, cầu thang bê tông, cửa sắt + kính, nền gạch.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thành L và bà Trần Thị P phải chịu số tiền 88,748,379 (tám mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm bảy mươi chín) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 41.693.337 đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số 0024716 ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Lê Thành L và bà Trần Thị P phải chịu 3.000.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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;
- VKSND KV16 -TP Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền