

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2025/KDTM-ST
Ngày: 30 - 9 - 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 7 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn
2. Ông Võ Thành Viên

Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Mỹ Linh - *Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 58/2025/KTST ngày 21/5/2025 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1996/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2726/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong; Địa chỉ: Số 57, phố Lý Thường Kiệt, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm (nay là phường Cửa Nam), Thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Minh Phú - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Bảo Thái - Giám đốc Trung Tâm Xử lý nợ doanh nghiệp. Ông Thái ủy quyền lại cho các ông, bà gồm: Ông Nguyễn Văn Thắng, ông Nguyễn Song Dũng, bà Nguyễn Thị Việt Phương
(Có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền; Địa chỉ: Số 637/13/1 đường Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp (nay là phường Thông Tây Hội), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng K - Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Số A, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/3/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 07/01/2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết với Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 28/2020/HDTD/TTB MN1/01. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong giải ngân cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 28/2020/GNN/TTB MN1/01 số tiền là 3.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI, thời hạn cho vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày 08/01/2020 đến 07/01/2027, lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ ngày 07/01/2020 đến 07/01/2021 là 8.5%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 07/01/2027 được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.9%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền đã thanh toán tổng số tiền là 3.168.213.368 đồng, trong đó nợ gốc là 2.071.428.624 đồng, lãi là 1.096.784.744 đồng. Từ kỳ trả nợ ngày 10/12/2024 đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong, dư nợ đối với khoản vay nêu trên tạm tính đến ngày 04/03/2025 là 963.515.758 đồng, nợ gốc là 928.571.376 đồng, nợ lãi là 34.944.382 đồng. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng tài sản là Xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI; Màu xe đen; Số khung WBA7E010X0B229026; Số máy 24055274B48B20B; Biển kiểm soát 51H-232.57; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 539403, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2020, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong thời gian qua, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong đã nhiều lần gọi điện đôn đốc, gửi thông báo, trực tiếp xuống làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nhưng không nhận được sự hợp tác từ phía Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền. Do Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong khởi kiện. Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật số nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.058.648.245 đồng, trong đó nợ gốc là 928.571.376 đồng; nợ lãi trong hạn 35.492.335 đồng, nợ lãi quá hạn 94.584.535 đồng. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền tiếp tục trả lãi, phí, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 28/2020/HDTD/TTB MN1/01 ngày 07/01/2024 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Nếu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI; Màu xe: đen; Số khung WBA7E010X0B229026; Số máy 24055274B48B20B; Biển kiểm soát 51H-232.57; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 539403, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong. Ngoài ra Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án niêm yết triệu tập họp lệ đến Tòa để ghi lời khai, tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn không có mặt tại Tòa, do đó Tòa án không ghi lời khai và không tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải được.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - thành phố Hồ Chí Minh.

Về tố tụng:

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án dân sự giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong với Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền nhận thấy: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, về thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ, trình tự thụ lý vụ án, việc giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho Viện

Kiểm sát và cho đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa đảm bảo trình tự xét xử vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên khi tranh tụng, đúng pháp luật tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền về hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Điền có địa chỉ trụ sở chính tại số 637/13/1 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp (nay là phường Thông Tây Hội), Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 7.

[2] Tòa án đã triệu tập đến lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng với thủ tục được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Căn cứ lời trình bày của đại diện nguyên đơn, cùng hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 28/2020/HDTD/TTB MN1/01, Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong đã giải ngân cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 28/2020/GNN/TTB MN1/01 số tiền là

3.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI, thời hạn cho vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày 08/01/2020 đến 07/01/2027, lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ ngày 07/01/2020 đến 07/01/2021 là 8.5%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 07/01/2027 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.9%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền đã thanh toán tổng số tiền là 3.168.213.368 đồng, trong đó nợ gốc là 2.071.428.624 đồng, lãi là 1.096.784.744 đồng. Từ kỳ trả nợ ngày 10/12/2024 đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dư nợ đối với khoản vay trên tạm tính đến ngày 04/03/2025 là 963.515.758 đồng, nợ gốc 928.571.376 đồng, nợ lãi là 34.944.382 đồng. Tài sản bảo đảm là Một (01) Xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI; Màu xe: đen; Số khung WBA7E010X0B229026; Số máy 24055274B48B20B; Biển kiểm soát 51H-232.57; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 539403, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2020, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong thời gian qua, Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong đã nhiều lần gọi điện đôn đốc, gửi thông báo, trực tiếp xuống làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền yêu cầu trả nợ nhưng không nhận được sự hợp tác từ phía Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền. Do vậy Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong khởi kiện để thu hồi nợ yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật cho số nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.058.648.245 đồng, trong đó nợ gốc là 928.571.376 đồng; nợ lãi trong hạn 35.492.335 đồng, nợ lãi quá hạn 94.584.535 đồng, Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền tiếp tục thanh toán nợ lãi, phí, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 28/2020/HDTD/TTB MN1/01 ngày 07/01/2024 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp: Nguyên đơn yêu cầu nếu Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên là xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI; Màu xe: đen; Số khung WBA7E010X0B229026; Số máy 24055274B48B20B; Biển kiểm soát 51H-232.57; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 539403, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2020 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong. Căn cứ Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 43.759.447 đồng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được hoàn án phí.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 280, Điều 320, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

- Luật án phí lệ phí 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền có trách nhiệm thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong số nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.058.648.245 đồng, trong đó nợ gốc là 928.571.376 đồng; nợ lãi trong hạn 35.492.335 đồng, nợ lãi quá hạn 94.584.535 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong được quyền tiếp tục tính lãi suất theo Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 28/2020/HDTD/TTB MN1/01 ngày 07/01/2024 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền trả hết nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong là Xe ô tô nhãn hiệu BMW 730LI; Màu xe: đen; Số khung WBA7E010X0B229026; Số máy 24055274B48B20B; Biển kiểm soát 51H-232.57; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 539403, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền.

Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phúc Điền phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 43.759.447 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong được hoàn lại số tiền 20.452.736 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0062056 ngày 21/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND THÀNH PHỐ.HCM;
- VKSNDTHÀNH PHỐ.HCM;
- VKSNDQGV;
- Phòng THADS KV7;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Chu Thị Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Chu Thị Bình

