TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 - 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: 72/2026/DS-ST
Ngày: 22-4-2026
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 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đồng Thanh Bình;

Ông Võ Phi Anh Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đức Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2025/TLST-DS ngày 10/12/2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2026/QĐXXST-DS ngày 03/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2026/QĐST-DS ngày 17/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ (S); địa chỉ: A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội). *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Nguyễn Quốc T CCCD số 056089002444 cấp ngày 28/07/2024 và bà Nguyễn Hồng H, CCCD số 079087006483 cấp ngày 29/11/2021; cùng địa chỉ: H T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Văn bản uỷ quyền ngày 26/8/2025.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1983; CCCD số 046183006150 cấp ngày 14/04/2023; địa chỉ: Tổ A, khu phố E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/8/2025, Bản tự khai ngày 06/3/2026, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (viết tắt là S) và người đại diện ông Phạm Duy T1 trình bày:

Ngày 20/02/2024, bà Lê Thị B đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2403300023/HĐTD/BC1-LTB với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 (gọi

tắt là S) với nội dung: Vay 10.470.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn vay: 35 năm tính đến ngày 21/02/2058. Lãi suất cho vay trong hạn thời điểm giải ngân là 6,5%/năm được tính cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 21/02/2025, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ đối với khách hàng cá nhân đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 3,35%/năm. S đã giải ngân cho bà B 10.470.000.000 đồng vào số tài khoản 000000733851 cho bà Trần Thị K mở tại S (bà K là bên chuyển nhượng thửa đất số 792).

Tài sản bảo đảm cho việc thanh toán nợ vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 792 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DM 149365, số vào sổ cấp GCN: CN34099 ngày 05/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị B (thửa đất bà B nhận chuyển nhượng của bà K). Việc thế chấp được ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) số REF24033 00023/HĐTC/BC1-LTB/1 ngày 06/3/2024, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho S kể từ ngày 16/04/2025. Do đó, S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà B thanh toán cho S tổng số tiền nợ tính đến ngày khởi kiện 04/08/2025 là 10.675.540.448 đồng (bao gồm 10.192.277.962 đồng nợ gốc, 470.154.196 đồng nợ lãi trong hạn và 13.108.290 đồng nợ lãi quá hạn).

- Buộc bà B thanh toán cho S các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay, đơn đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn kiêm đơn đăng ký thông tin khách hàng kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán cá nhân và dịch vụ ngân hàng ngày 24/01/2024 kể từ ngày 05/08/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho S. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho S thì bà B vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn bà Lê Thị B không đến Tòa án theo Giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải lúc 08 giờ ngày 06/01/2026, lúc 14 giờ ngày 06/3/2026; triệu tập tham gia xem xét thẩm định tại chỗ lúc 10 giờ ngày 06/3/2026; triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 17/4/2026 và lúc 08 giờ ngày 22/4/2026. Bà B không đến và cũng không có văn

bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, đại diện S ông Nguyễn Hồng H trình bày: S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tính đến ngày 21/4/2026, bà B đã thanh toán cho S 333.606.000 đồng nợ gốc, 776.328.955 đồng nợ lãi, còn nợ tổng số tiền 11.567.429.341 đồng, trong đó nợ gốc là 10.136.394.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 21/4/2026 gồm lãi trong hạn là 1.332.087.545 đồng, lãi quá hạn là 98.947.796 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm khẳng định Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng cho vay từng lần số REF2403300023/HĐTD/BC1-LTB được ký giữa S với bà B có nội dung bà B vay 10.470.000.000 đồng. Lãi suất 12 tháng đầu là 6,5%/năm. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ, áp dụng đối với khách hàng cá nhân với biên độ 3,35%/năm. S đã giải ngân cho bà B theo Uỷ nhiệm chi ngày 21/02/2024 của bà B số tiền 10.470.000.000 đồng vào số tài khoản 000000733851 cho bà Trần Thị K mở tại S. Bà K là chủ sử dụng thửa đất 792 bà B dự định mua. Tài sản bảo đảm cho việc thanh toán nợ vay là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa số 792 theo GCNQSDĐ ngày 05/3/2024 cấp cho bà B. Việc thế chấp đã được ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ số REF2403300023/HĐTC/BC1-LTB/1 ngày 06/3/2024, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Kể từ ngày 16/04/2025, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên S khởi kiện bà B yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ chấp nhận. Trường hợp bà B không thanh toán nợ thì S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] S khởi kiện bà B về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà B đã được Toà án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà; triệu tập tham gia xem xét thẩm định tại và triệu tập tham gia phiên toà 2 lần nhưng bà B không đến Toà và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà B.

[3] S khởi kiện bà B về tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu bà B thanh toán nợ vay do bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay, trường hợp bà B không thanh

toán được nợ vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký. Bà B dù đã được tống đạt trực tiếp thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đến Toà án để làm việc và có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà không đến và không gửi văn bản nêu ý kiến của mình. Do vậy, xem như bà B từ bỏ quyền có ý kiến, chứng minh của mình, Toà án căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp đã được kiểm tra, xác thực để giải quyết.

[4] Hợp đồng cho vay từng lần số REF2403300023/HĐTD/BC1-LTB được ký giữa S với bà B có nội dung bà B vay 10.470.000.000 đồng. S đã giải ngân toàn bộ tiền cho vay theo Uỷ nhiệm chi ngày 21/02/2024 của bà B vào tài khoản số 000000733851 mở tại S cho bà K là chủ sử dụng thửa đất 792 bà B mua. Sau khi vay tiền, bà B thanh toán nợ vay được 333.606.000 đồng nợ gốc, 776.328.955 đồng nợ lãi. Từ ngày 16/4/2025, bà B dừng thanh toán nợ. Tính đến ngày 21/4/2026, bà B nợ S tổng số tiền 11.567.429.341 đồng, trong đó nợ gốc là 10.136.394.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 21/4/2026 gồm lãi trong hạn là 1.332.087.545 đồng, lãi quá hạn là 98.947.796 đồng.

[5] Lãi suất trong hạn theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng 12 tháng đầu là 6,5%/năm. Sau năm đầu, lãi suất có thay đổi theo biến động của thị trường do S áp dụng đối với khách hàng cá nhân tại thời điểm công bố vào mỗi đầu quý cộng với biên độ 3,35%/năm. Ngân hàng có quyền thực hiện hoạt động cho vay, lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận theo quy định tại Điều 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (Điều 100, Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024) nên thỏa thuận của các bên nêu tại Hợp đồng cho vay là phù hợp. Điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: "*Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, ...*". Từ ngày 16/4/2025, bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay nên S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà B phải thanh toán nợ vay. Căn cứ biểu lãi suất của S cho thấy, sau thời hạn 12 tháng, từ ngày 20/02/2025, lãi suất thay đổi tăng theo biến động của thị trường cộng với biên độ 3,35%/năm nên S khởi kiện yêu cầu tính lãi từ ngày 16/4/2025, trong đó lãi trong hạn 12,75%/năm, lãi suất quá hạn 18,22%/năm tính từ ngày 15/4/2026 là phù hợp với thoả thuận và quy định của pháp luật.

[6] Tài sản bảo đảm cho việc thanh toán nợ vay là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thửa số 792 theo GCNQSDĐ ngày 05/3/2024 cấp cho bà B. Việc thế chấp đã được ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ số REF2403300023/ HĐTC/BC1-LTB/1 ngày 06/3/2024, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, trường hợp bà B không thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thoả thuận thì S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ thì bà B vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[7] Từ những nhận định nêu trên cho thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[8] Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 52, Điều 53, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Điều 466 .

- Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Điều 100, Điều 103 và Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

- Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ với bị đơn bà Lê Thị B.

- Buộc Lê Thị B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ 11.567.429.341 (Mười một tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi mốt) đồng, trong đó nợ gốc là 10.136.394.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 21/4/2026 trong đó lãi trong hạn là 1.431.035.341 đồng.

- Từ ngày 22/4/2026, bà Lê Thị B còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tiền lãi quá hạn, lãi phạt được tính theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

- Kể từ ngày có Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 792, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 149365, số vào sổ cấp GCN: CN34099 ngày 05/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF24033 00023/HĐTC/BC1-LTB/1 ngày 06/3/2024.

Trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà Lê Thị B vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP Đ.

2. Án phí: Bà Lê Thị B phải nộp 119.567.429 (Một trăm mười chín triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm hai mươi chín) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ 59.338.000 (Năm mươi chín triệu ba trăm ba mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0044444 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 (Năm triệu) đồng, bà Lê Thị B phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Đ đã tạm ứng toàn bộ chi phí nên bà Lê Thị B có nghĩa vụ nộp để trả cho Ngân hàng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**