

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 14  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 26/2025/DS – ST

Ngày: 18/9/2025

V/v: “*Tranh chấp HĐTD và  
hợp đồng thế chấp tài sản*”

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kiều Chinh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Ngân

2. Bà Nguyễn Thị Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Lành – Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2025/TLST- DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng LP VN

Địa chỉ trụ sở: LBP Tpwter, số 210, đường Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Quốc K – Chức vụ: Tổng giám đốc

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Khánh L – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng LP VN chi nhánh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L:*

- Ông Đinh Ngọc S – Chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân Ngân hàng LP VN chi nhánh Bình Phước – phòng giao dịch Lộc Ninh (có mặt).

**Bị đơn:**

- Ông Lưu Trí T, sinh năm: 1974 (vắng mặt)

- Bà Quách Thị N, sinh năm: 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Hiệp Thành, xã Lộc Quang, tỉnh Đồng Nai.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 15/6/2023 Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh (trước đây là Ngân hàng Bưu điện Liên Việt) có ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 với ông Lưu Trí T bà Quách Thị N cho vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), lãi suất vay 15.4%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Giải ngân ngày 17/6/2023, thời hạn vay là 180 tháng (15 năm), hạn trả là ngày 17/6/2038. Lãi trả ngày 17 hàng tháng, tiền gốc chia làm 30 phân kỳ, mỗi kỳ 6 tháng, số tiền gốc phải trả 01 kỳ là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Để đảm bảo khoản vay, ông T bà N có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản HĐTC60B2023284 ngày 15/6/2023 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 951415, sổ vào sổ cấp CH 00804 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 22/6/2018 đứng tên bà Quách Thị N. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Từ ngày 17/12/2024 đến nay ông T bà N không trả tiền gốc và lãi suất. Do ông T bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu ông T bà N trả cho Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền gốc 275.600.043đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm nghìn không trăm bốn mươi ba đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt gốc tính từ ngày 17/12/2024 đến ngày 17/7/2025 là 29.455.639đ (hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng). Tổng cộng là 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 ngày 15/6/2023; Buộc ông Lưu Trí T bà Quách Thị N tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng; Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC60B2023284 ngày 15/6/2023 giữa Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh với ông Lưu Trí T bà Quách Thị N.

*\* Bị đơn bà Quách Thị N trình bày:* Bà Quách Thị N thống nhất ngày 15/6/2023 có ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 với Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh để vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), mục đích vay là tiêu dùng. Bà N thừa nhận vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Nay bà N cũng đồng ý trả số tiền gốc còn lại 275.600.043đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm ngàn không trăm bốn mươi ba đồng) và tiền lãi tính từ ngày 17/12/2024 đến ngày 17/7/2025 là 29.455.639đ. Tổng cộng là 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 ngày 15/6/2023. Ngoài ra, đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến

khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Đồng thời công nhận hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết.

*Bị đơn ông Lưu Trí T vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.*

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông T vắng mặt nhưng tòa án đã tổng đạt các thủ tục cho ông T qua bà N nên đề nghị xét xử theo quy định.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N trả cho Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh số tiền gốc và lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng).

Ngoài ra, buộc ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC60B2023284 ngày 15/6/2023 giữa Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh với ông Lưu Trí T bà Quách Thị N.

Đương sự chịu án phí theo luật định.

### **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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh có đơn khởi kiện đối với ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N về việc yêu cầu trả số tiền vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết. Tranh chấp giữa Ngân hàng và ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*”. Ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N cư trú tại xã Lộc Quang, tỉnh Đồng Nai, nơi ký kết hợp đồng tín dụng là tại Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông Lưu Trí T vắng mặt, tuy nhiên Tòa án đã tổng đạt các thủ tục cho ông T qua bà N. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N.

Theo hợp đồng tín dụng HĐTD60B2023284 ngày 15/6/2023, Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh cho ông Lưu Trí T bà Quách Thị N vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), lãi suất vay 15.4%/năm, thời hạn vay là 180 tháng, hạn trả là ngày 17/6/2038. Lãi trả ngày 17 hàng tháng, tiền gốc chia làm 30 phân kỳ, mỗi kỳ 6 tháng, số tiền gốc phải trả 01 kỳ là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Khi vay ông T bà N thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 951415, sổ vào sổ cấp CH 00804 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 22/6/2018 đứng tên bà Quách Thị N. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Từ ngày 17/12/2024 đến nay ông T bà N không trả tiền gốc và lãi suất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T vắng mặt nhưng bà N thừa nhận việc vay tiền trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo thời hạn trả tiền gốc và lãi suất tại hợp đồng tín dụng trên, đến nay ông T bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi định kỳ. Do đó, Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh yêu cầu ông T bà N trả số tiền gốc còn lại 275.600.043đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm nghìn không trăm bốn mươi ba đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt gốc tính từ ngày 17/12/2024 đến ngày 17/7/2025 là 29.455.639đ (hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng). Tổng cộng là 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 ngày 15/6/2023; Buộc ông Lưu Trí T bà Quách Thị N tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng; Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC60B2023284 ngày 15/6/2023 giữa Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh với ông Lưu Trí T bà Quách Thị N là có căn cứ. Bà N thừa nhận vi phạm nghĩa vụ và đồng ý trả cho Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh số tiền gốc và lãi tổng cộng 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng) cùng các yêu cầu của Ngân hàng nên cần buộc ông T bà N liên đới chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Ông T bà N chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định, ngân hàng đã nộp nên ông T bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Như vậy,

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 466, 468, 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh.

Buộc ông Lưu Trí T, bà Quách Thị N chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 305.055.682đ (ba trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD60B2023284 ngày 15/6/2023. Ngoài ra, ông T bà N còn phải trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC60B2023284 ngày 15/6/2023 giữ Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh với ông Lưu Trí T bà Quách Thị N.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà N phải chịu 15.552.000đ (*mười lăm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh không phải chịu. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai) trả lại cho Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh số tiền 7.156.000đ (bảy triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002472 ngày 08/5/2025 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002473 ngày 08/5/2025.

Về chi phí tố tụng: Ông T bà N chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định, ngân hàng đã nộp nên ông T bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng vay, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng

cho vay thì lãi suất mà bên có nghĩa vụ thi hành án 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.

4. Trường hợp bản án 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.

5. Quyền kháng cáo: Ngân hàng LP VN - phòng giao dịch Lộc Ninh và bà N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T 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 của pháp luật.

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 14- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai (Phòng THADS khu vực 14 - Đồng Nai)
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Kiều Chinh**