

Bản án số: **04/2026/KDTM - ST**

Ngày: 20/5/2026

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 3 - NGHỆ AN**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Đình Lâm
- Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Dũng và ông Ngô Đình Tư
- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3
– Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Nghệ An tham gia phiên
tòa: Bà Tăng Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Nghệ
An, mở phiên tòa sơ thẩm để xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ
lý số 11/2025/TLST-KDTM ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp
Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2026/QĐST-
KDTM ngày 04 tháng 5 năm 2026 giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam

Địa chỉ: Số 8, ngõ 1, đường Tôn Đức Thắng, Phố 11, phường Hoa Lư, tỉnh
Ninh Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc Khánh – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Sóng – Chuyên viên xử lý nợ.
(có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Vũ Bá Tuân, sinh năm 1993. Trú tại: Xóm Tiền Tiến 1, xã
Hải Châu, Nghệ An. (vắng mặt).

Bà Trần Thị Nhận, sinh năm 1995. Trú tại: Xóm Ngọc Hạ, xã Vân Tụ,
tỉnh Nghệ An. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Xuân Tình, sinh năm
1964 và bà Phạm Thị Nhung, sinh năm 1968.

Trú tại: Xóm Tiền Tiến 1, xã Hải Châu, Nghệ An (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai người đại diện theo quyền lại
của Nguyên đơn trình bày: Ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận có địa chỉ
thường trú tại Xóm Tiền Tiến 1, xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu (nay là xóm
Tiền Tiến 1, xã Hải Châu) tỉnh Nghệ An, có vay vốn của LPBank – PGD Diễn

Châu, việc vay vốn được ký kết tại tại Hợp hợp đồng tín dụng số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024 và đã được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 21D2024166/01 ngày 15/10/2024, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng)

Thời gian vay vốn: 11 tháng - từ ngày 15/10/2024 đến ngày 15/9/2025

Với mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh

Lãi suất vay trong hạn là 9.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, gốc trả cuối kỳ.

Tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Vũ Xuân Tình (cha ruột của ông Vũ Bá Tuân) là bên thứ ba đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 đứng tên ông Vũ Xuân Tình; Thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25; Địa chỉ: Xóm Tiên Tiến 1, xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu, (nay là xã Hải Châu), tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024 và được đăng ký đảm bảo ngày 15/10/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Số tiền đã trả: Từ khi thực hiện vay vốn, tính đến ngày 15/6/2025 ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận đã trả được tổng số tiền lãi là: 127.761.264 đồng và số tiền gốc là 0 đồng.

Vi phạm nghĩa vụ trả nợ: Khi đến kỳ trả lãi của tháng 06/2025 ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi cho LPBank, mặc dù LPBank đã nhiều lần đôn đốc bằng việc gửi thông báo nợ, gọi điện thoại và nhiều lần đến nhà làm việc nhưng ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận vẫn không thực hiện việc trả nợ cho LPBank. Do vậy, LPBank đã quyết định chuyển toàn bộ dư nợ của ông Tuân, bà Nhận tại LPBank thành nợ quá hạn và yêu cầu thanh toán nợ trước hạn.

Dư nợ: Tính đến ngày 20/05/2026 ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận còn nợ LPBank gốc số tiền là 2.619.116.133 đồng (Hai tỷ, sáu trăm mười chín triệu, một trăm mười sáu ngàn, một trăm ba mươi ba đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 2.300.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 11.972.604 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 307.143.529 đồng;

Yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho với Ngân hàng tính đến ngày 20/05/2026 là: 2.619.116.133 đồng (Hai tỷ, sáu trăm mười chín triệu, một trăm mười sáu ngàn, một trăm ba mươi ba đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 2.300.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 11.972.604 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 307.143.529 đồng;

Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 21/05/2026 cho đến khi Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận thanh toán xong nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận không trả hoặc trả không đủ thì LPBank đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán đấu giá phát mại tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 đứng tên ông Vũ Xuân Tình; Thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25; Địa chỉ: Xóm Tiền Tiến 1, xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu (nay là xã Hải Châu), tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024 và được đăng ký đảm bảo ngày 15/10/2024.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản vẫn chưa trả đủ số nợ nêu trên thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng LPBank cho đến khi tất toán hợp đồng.

- Ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến làm việc và cũng không có bản trình bày gửi cho Tòa án, do vậy không có phần trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân Tình và bà Phạm Thị Nhung trình bày tại bản tự khai ngày 17/12/2025 như sau:

Ông Vũ Xuân Tình Và Bà Phạm Thị Nhung đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Nghệ An đối với việc Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam khởi kiện ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận yêu cầu trả nợ theo hợp đồng vay tính đến ngày 22/8/2025 là 2.376.009.154 đồng. Trong đó nợ gốc: 2.300.000.000 đồng; nợ lãi: 11.972.604 đồng; Lãi quá hạn: 63.800.379 đồng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024 và đã được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 21D2024166/01 ngày 15/10/2024.

Đối với hợp đồng này vợ chồng ông Vũ Xuân Tình và bà Phạm Thị Nhung có thế chấp Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 mang tên ông Vũ Xuân Tình, là thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25. Địa chỉ: Xóm Tiền Tiến 1, xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu (nay là xã Hải Châu), tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024 và được đăng ký đảm bảo ngày 15/10/2024.

Trong quá trình vay việc thực hiện trả nợ cho Ngân hàng ông Tình và bà Nhung không biết. Hiện nay vợ chồng Vũ Bá Tuân và Trần Thị Nhận đang ở

chỗ nào ông bà cũng không biết. Theo ông bà số tiền vay của Ngân hàng thì Vũ Bá Tuân và Trần Thị Nhận có cho vay qua lại với vợ chồng Bản Hằng. Hiện vợ chồng bản Hằng còn vay của Vũ Bá Tuân số tiền 2.350.000.000đ và nay Vũ Bá Tuân và Trần Thị Nhận đã chuyển quyền sang cho vợ chồng ông Vũ Xuân Tình và Phạm Thị Nhung và vợ chồng Bản Hằng. Vợ chồng Bản Hằng cũng nhất trí nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam thay cho ông Tình bà Nhung. Vậy đề nghị Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam chấp thuận.

Trường hợp vợ chồng Bản Hằng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ thì vợ chồng ông Tình và bà Nhung chấp nhận xử lý tài sản thế chấp để trả nợ.

Về ý kiến của ông Vũ Xuân Tình, bà Phạm Thị Nhung muốn chuyển nợ cho Bản Hằng trả thay khoản tiền nợ cho Ngân hàng:

Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Thực chất cho đến nay bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp vợ chồng Bản Hằng có khả năng trả được toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thì họ phải đem tiền đến để trả nợ nhưng hiện tại Bản Hằng vẫn chưa thực hiện việc trả nợ này. Vậy Ngân hàng không chấp nhận ý kiến này của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tình, bà Nhung.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Nghệ An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Nghệ An đã thụ lý đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc bị đơn vắng mặt, không chấp hành theo yêu cầu làm việc gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các quy định pháp luật tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Về nội dung: Căn cứ Điều 317, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 100, Điều 107 của Luật các tổ chức tín dụng; xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

2. Buộc ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 20/5/2026 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024. Trong đó:

Nợ gốc 2.300.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn 11.972.604 đồng

Nợ lãi quá hạn 307.143.529 đồng

Tổng cộng: 2.619.116.133 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm mười chín triệu một trăm mười sáu nghìn một trăm ba ba đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 20 tháng 5 năm 2026 cho đến khi trả xong các khoản nợ, ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, 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 khách hàng vay 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.

3. Về việc xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 mang tên ông Vũ Xuân Tình tại thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25; Địa chỉ: Xóm Tiên Tiến 1, xã Hải Châu, tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024 và được đăng ký đảm bảo ngày 15/10/2024 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho phía nguyên đơn.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên buộc bị đơn phải nộp tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam khoản tiền tạm ứng án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, thảo luận tại, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]- Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận thanh toán số tiền nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết có mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, và có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Do đó được xác định là quan hệ tranh chấp Kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng có nơi cư trú tại xóm Tiền Tiến 1, xã Hải Châu, tỉnh Nghệ An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Nghệ An theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Về việc vắng mặt những người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân tình, bà Phạm Thị Nhung đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của tố tụng dân sự. tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai nhưng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ vào điểm b, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và lãi:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ lãi và gốc tại Hợp đồng cho vay số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam đối với bị đơn là ông Vũ Bá Tuân, bà Trần Thị Nhận.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ đã thể hiện các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì, nguyên đơn (bên cho vay) là Ngân hàng đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay mà hai bên đã ký là đã giải ngân số tiền 2.300.000.000đ (*hai tỷ ba trăm triệu đồng*) đồng cho bị đơn.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Vũ Bá Tuân, bà Trần Thị Nhận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện buộc phía bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn chưa thanh toán theo mức lãi

suất đã kí và tiền lãi quá hạn (150% lãi suất cho vay trong hạn) là phù hợp với các thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất trong hạn, điều chỉnh lãi suất theo biên độ, lãi suất quá hạn đồng thời phù hợp với các quy định của pháp luật trong hoạt động tín dụng Ngân hàng, bảng kê chi tiết được hạch toán trong hệ thống ngân hàng, các quy định tại Điều 463, Điều 464 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 100 Luật Tổ chức tín dụng năm 2024, Thông tư số 12/202/ TT-NHNN ngày 28/6/2024 sửa đổi bổ sung Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo mức lãi suất mà bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 20/5/2026, Cụ thể:

Nợ gốc 2.300.000 đồng

Nợ lãi trong hạn 11.972.604 đồng

Nợ lãi quá hạn 307.143.529 đồng

Tổng cộng 2.619.116.133 đồng

Từ ngày 21 tháng 5 năm 2026, Ngân hàng tiếp tục tính tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán xong khoản vay.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, 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 khách hàng vay 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.

[2.2].Về việc xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Vũ Xuân Tình (cha ruột của ông Vũ Bá Tuấn) là bên thứ ba đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 đứng tên ông Vũ Xuân Tình; Thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25; Địa chỉ: Xóm Tiên Tiến 1, xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu, (nay là xã Hải Châu), tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024, số công chứng 7944 quyển số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phủ Diễn.

Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản đảm bảo pháp lý về mặt trình tự thủ tục, các điều khoản được ký kết trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tình, bà Nhung, được đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo Điều 116, 117,

118, 119, 292, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323 và Điều 342 Bộ luật dân sự; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Do đó có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam là trong trường hợp ông Vũ Bá Tuân bà Trần Thị Nhận không trả được toàn bộ số nợ hoặc trả không đầy đủ số nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hiện trạng tài sản được thể hiện chi tiết tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Nghệ An.

Trường hợp số tiền thu được sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam cho đến khi tất toán hợp đồng. Trường hợp giá trị tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3 – Nghệ An.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273; điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 292, 295, 298, 299, 317, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323, Điều 463, 465, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Căn cứ Điều 100, điều 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

2. Buộc ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 20/5/2026 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024. Trong đó:

Nợ gốc 2.300.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn 11.972.604 đồng

Nợ lãi quá hạn 307.143.529 đồng

Tổng cộng: 2.619.116.133 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm mười chín triệu một trăm mười sáu nghìn một trăm ba ba đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 20 tháng 5 năm 2026 ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký số HDTD21D2024166 ngày 15/10/2024.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, 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 khách hàng vay 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.

3. Về việc xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp số DD329702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 14/10/2021 mang tên ông Vũ Xuân Tình tại thửa đất số: 149; Tờ bản đồ số: 25; Địa chỉ: Xóm Tiền Tiến 1, xã Hải Châu, tỉnh Nghệ An. Được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HDTC21D2024165 ngày 15/10/2024 và được đăng ký đảm bảo ngày 15/10/2024 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho phía nguyên đơn.

4. *Về án phí*: Buộc ông Vũ Bá Tuân và bà Trần Thị Nhận phải chịu 84.382.323 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 39.761.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002446 ngày 7/11/2025.

5. *Quyền kháng cáo*: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, điều 7; 7a; 7b và điều 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 điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng

Ngô Đình Tư

Nguyễn Đình Lâm

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS Khu vực 3- Nghệ An;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS, lưu VP.

Nguyễn Đình Lâm

