

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐIỆN BIÊN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 26 - 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 1 - ĐIỆN BIÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Cao Thị Hồng Minh
- Bà Đỗ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Đoản - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Điện Biên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B). Địa chỉ trụ sở: Tháp B, Trần Quang K, phường L, quận H (nay là phường H), thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Đại D - Giám đốc B Chi nhánh Điện Biên. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Đại D: Ông Trần Duy K - Trưởng phòng KHCN Chi nhánh B Điện Biên. Địa chỉ: Số X, đường V, phường M, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên. (Theo giấy ủy quyền số 414/QĐ-BIDV.ĐB ngày 17/03/2025) (Ông K có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Ông Trần Đoản Đ và bà Nguyễn Thị O. Cùng địa chỉ: Bản Pom L, phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Điện Biên (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên). Địa chỉ trụ sở: Bản P, phường M, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy H - Ủy viên UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị. Địa chỉ: Bản P, phường M, tỉnh Điện Biên. (Theo Văn bản ủy quyền số 318/UBND-VP ngày 20/8/2025) (Ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O có ký 03 hợp đồng tín dụng còn dư nợ tại Ngân hàng B - Chi nhánh Điện Biên (sau đây gọi tắt là B Điện Biên), tổng nợ tính đến ngày 12/06/2024 là 2.120.011.439 đồng. Trong đó: Gốc: 1.980.000.000 đồng; Lãi: 139.248.986 đồng; Lãi quá hạn: 762.453 đồng. Cụ thể các hợp đồng tín dụng (HĐTD) như sau:

1.1 HĐTD số 01/2021/14881247/HĐTD ngày 22/04/2021:

- Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn)
- Dư nợ tính đến hết ngày 26/09/2025: **2.149.980.309 đồng**, trong đó:
 - + Số tiền gốc đã trả: 200.000.000 đồng
 - + Số tiền lãi đã trả: 462.478.068 đồng
 - + Dư nợ gốc: **1.800.000.000 đồng**
 - + Dư nợ lãi: **341.397.821 đồng**
 - + Lãi phạt gốc quá hạn: **8.582.487 đồng**
- Ngày giải ngân: 22/04/2021
- Mục đích: Mua đất
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất:
 - + Lãi trong hạn: lãi suất được điều chỉnh 6 tháng/lần.
 - + Lãi suất vay: Cố định 8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, kể từ ngày giải ngân đến ngày 22/04/2022. Sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.
- Lịch trả nợ, lãi: Trả nợ gốc 12 tháng/kỳ vào ngày 22, kỳ trả nợ đầu tiên 22/04/2022, mỗi kỳ trả số tiền 100.000.000 đồng, riêng kỳ cuối trả số tiền 1.600.000.000 đồng. Ngày trả lãi: Định kỳ: 03 tháng/kỳ vào ngày 15, bắt đầu từ 15/06/2021, kỳ cuối trả vào ngày 22/04/2026.

- Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

1.2 HĐTD số 01/2023/14881247/HĐTD ngày 19/04/2023:

- Số tiền giải ngân: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng)
- Dư nợ tính đến hết ngày 26/09/2025: **108.882.087 đồng**, trong đó:
 - + Số tiền gốc đã trả: 10.000.000 đồng
 - + Số tiền lãi đã trả: 5.030.479 đồng
 - + Dư nợ gốc: **90.000.000 đồng**
 - + Dư nợ lãi: **17.588.987 đồng**
 - + Lãi phạt gốc quá hạn: **1.293.100 đồng**
- Ngày giải ngân: 19/04/2023
- Mục đích: Mua sắm trang thiết bị gia đình
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất:
 - + Lãi trong hạn: lãi suất được điều chỉnh 6 tháng/lần.
 - + Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất 12%/năm (được áp dụng đến ngày 01/10/2023) và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

- Lịch trả nợ, lãi: Trả nợ gốc 6 tháng/kỳ vào ngày 19, kỳ trả nợ đầu tiên 19/10/2023, mỗi kỳ trả số tiền 10.000.000 đồng. Ngày trả lãi: Định kỳ: 03 tháng/kỳ vào ngày 19, bắt đầu từ 19/06/2023, kỳ cuối trả vào ngày 19/04/2028.

- Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

1.3. HĐTD số 02/2023/14881247/HĐTD ngày 28/04/2023:

- Số tiền giải ngân: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng)
- Dư nợ tính đến hết ngày 26/09/2025: **107.081.580 đồng**, trong đó:
 - + Số tiền gốc đã trả: 10.000.000 đồng
 - + Số tiền lãi đã trả: 6.503.082 đồng
 - + Dư nợ gốc: **90.000.000 đồng**
 - + Dư nợ lãi: **15.822.507 đồng**
 - + Lãi phạt gốc quá hạn: **1.259.073 đồng**
- Ngày giải ngân: 28/04/2023
- Mục đích: Mua sắm trang thiết bị gia đình
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất:
 - + Lãi trong hạn: lãi suất được điều chỉnh 6 tháng/lần.

+ Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất 12%/năm (được áp dụng đến ngày 01/10/2023) và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

- Lịch trả nợ, lãi: Trả nợ gốc 6 tháng/kỳ vào ngày 28, kỳ trả nợ đầu tiên 28/10/2023, mỗi kỳ trả số tiền 10.000.000 đồng. Ngày trả lãi: Định kỳ: 03 tháng/kỳ vào ngày 15, bắt đầu từ 15/06/2023, kỳ cuối trả vào ngày 28/04/2028.

- Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Toàn bộ dư nợ của ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O đã quá hạn và đang là Nợ xấu.

- Các hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng 01 tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 6706xx do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 20/04/2021, Sổ vào sổ cấp GCN QSD đất CH506xx cấp cho ông: Trần Doãn Đ và bà: Nguyễn Thị O, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021 ký giữa: Ông: Trần Doãn Đ và bà: Nguyễn Thị O với B Điện Biên. Tài sản trên được các bên ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản không bị tranh chấp hoặc có liên quan đến người thứ 3. Tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế ông Đ, bà O đang sử dụng có sự thay đổi, chênh lệch (tăng) hơn so với diện tích đất họ được cấp.

Đến ngày 15/12/2023 ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong các hợp đồng tín dụng. B Điện Biên đã thông báo nợ quá hạn lần một ngày 21/12/2023; thông báo nợ quá hạn lần hai ngày 03/01/2024; thông báo nợ quá hạn lần ba ngày 18/01/2024. Ngày 26/02/2024, B Điện Biên đã có thư mời làm việc số 220/B.ĐB-KHCN gửi cho ông: Trần Doãn Đ v/v thực hiện trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng nhưng ông Trần Doãn Đ vắng mặt.

Ngày 10/04/2024: B Điện Biên đã có văn bản số 430/B.ĐB-KHCN gửi cho ông: Trần Doãn Đ về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản nhưng khách hàng không đồng ý bàn giao tài sản.

Qua quá trình đàm phán bán tài sản không thành, ông: Trần Doãn Đ và bà: Nguyễn Thị O đã không có thiện chí trả nợ, không có thiện chí bán tài sản để trả nợ vay, vì vậy B Điện Biên tiến hành khởi kiện để thu hồi nợ cho B. Yêu cầu khởi kiện gồm:

1. Tuyên buộc ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho B Điện Biên toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi, lãi quá hạn

theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/06/2024 là 2.120.011.439 đồng. Trong đó:

- + Dư nợ gốc là: 1.980.000.000 đồng
- + Nợ lãi cho vay trong hạn: 139.248.986 đồng
- + Nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 762.453 đồng

Và toàn bộ các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/06/2024 cho đến khi ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Trong trường hợp ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ngay sau khi bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, B Điện Biên có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021 để thu hồi nợ cho B Điện Biên theo đúng quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ 22/04/2021, đã ký kết với BIDV Điện Biên.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng.

Yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa ngày 26/9/2025:

1. Tuyên buộc ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho B Điện Biên toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi, lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 26/09/2025 là 2.365.943.975 đồng. Trong đó:

- + Dư nợ gốc: 1.980.000.000 đồng
- + Nợ lãi cho vay trong hạn: 374.809.314 đồng
- + Nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 11.134.661 đồng

Và toàn bộ các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Trong trường hợp ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, B Điện Biên có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất

động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021 để thu hồi nợ cho B Điện Biên theo đúng quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ 22/04/2021 đã ký kết với B Điện Biên.

2. Về phía bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vắng mặt không có lý do trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

3. Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt của mình ông Trần Huy H trình bày: Hiện trạng thực tế: Diện tích đất ông Đ, bà O đang sử dụng là 190,7m² (gồm đất ở đô thị, đất trồng cây hàng năm khác là 119,5m²), trong đó có 70,7m² làm trên lưu không đường. Diện tích tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do gia đình lấn chiếm vào phần đất lưu không đã thu hồi dự án đường N – P, nay là đường L, với diện tích tăng thêm 70,7m² gia đình tự ý sử dụng phần đất lưu không...nhưng chưa bị xử lý vi phạm hành chính do chính quyền địa phương chưa kịp thời phát hiện việc lấn chiếm của hộ gia đình. Ý kiến của UBND phường M: Đề nghị HĐXX giải quyết việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo quy định của pháp luật. Phần đất lưu không 70,7m² không phải là đất của ông Đ, bà O, phần đất này do nhà nước quản lý.

4. Về việc thu thập xác minh tài liệu chứng cứ:

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của ông Đ, bà O. Thực tế: Diện tích đất ông Đ, bà O đang sử dụng là 190,7m² (gồm đất ở đô thị, đất trồng cây hàng năm khác là 119,5m²), trong đó có 70,7m² lưu không đường. Trên đất có 01 nhà xây kiên cố 03 tầng khung cột bê tông đổ mái bằng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 7.626.000 đồng.

- Tại Văn bản số 104 ngày 09/4/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Điện Biên xác nhận: Đơn vị chưa nhận được hồ sơ đăng ký biến động về diện tích của ông Đ, bà O đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 30 tại bản P, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Điện Biên tại phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm hiện tại, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 73/BLTTDS. Bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập, không giao nộp TLCC vi phạm quy định tại Điều 70, 72/BLTTDS.

Bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, việc Tòa án tiếp tục xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 228/BLTTDS.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 92, 144, 147, 158, 227, 228/BLTTDS.

Căn cứ Điều 116, 117, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Nghị quyết số 01/2019/QĐ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B. Buộc bị đơn trả số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là: 2.365.943.975 đồng. Trong đó:

+ Dư nợ gốc là: 1.980.000.000 đồng

+ Nợ lãi cho vay trong hạn: 374.809.314 đồng

+ Nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 11.134.661 đồng

Chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục trả lãi, xử lý tài sản bảo đảm.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn có nơi cư trú tại phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ (nay là Tòa án

nhân dân khu vực 1), tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

- Về việc vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông Đ, bà O đã ký 03 hợp đồng tín dụng số 01/2021/14881247/HĐTD ngày 22/4/2021, số 01/2023/14881247/HĐTS ngày 19/4/2023 và số 02/2023/14881247/HĐTD ngày 28/4/2023 với B Điện Biên và được giải ngân vay tổng số tiền 2.200.000.000 đồng. Mục đích để: Mua đất, mua sắm trang thiết bị gia đình. Cho đến ngày xét xử, bị đơn mới trả được 694.011.629 đồng tiền gốc và lãi. Hiện còn nợ là 2.365.943.975 đồng. Trong đó:

- + Dư nợ gốc là: 1.980.000.000 đồng
- + Nợ lãi cho vay trong hạn: 374.809.314 đồng
- + Nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 11.134.661 đồng

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông Đ, bà O đã tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/4/2021 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình tại Bản P, phường N (nay là phường M) là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 30, diện tích 124m², trong đó diện tích đất ở tại đô thị là 103m², đất trồng cây hàng năm khác là 21m². Hợp đồng thế chấp được phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên chứng thực và được Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên chứng nhận việc đăng ký thế chấp.

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi: Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông Đ, bà O không thực hiện đúng cam kết, mới trả một phần tiền gốc, lãi cho Ngân hàng, vi phạm Điều 4 của các Hợp đồng tín dụng. Số tiền nợ gốc, lãi đều đã quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, yêu cầu trả nợ nhưng không thực hiện.

Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng được ký kết giữa B Điện Biên với ông Đ, bà O trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, hình thức và nội dung đảm bảo các quy định của pháp luật nên hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Trong Hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc trả gốc, lãi, lãi cho vay trong hạn, quá hạn, việc điều chỉnh lãi, phí...Mức lãi suất được các bên thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Các tổ chức tín dụng 2024, Nghị quyết 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần được chấp nhận. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu trả nợ gốc và lãi của Nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo mức lãi suất và thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc thực tế cho đến khi trả hết nợ: Do yêu cầu trả nợ gốc, lãi được chấp nhận nên phía bị đơn tiếp tục trả tiền lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo mức lãi suất và thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký.

[2.3] Về yêu cầu tuyên xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của mình, ông Đ và bà O đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021 để thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số thửa đất số 55, tờ bản đồ số 30, diện tích 124m², trong đó diện tích đất ở tại đô thị là 103m², đất trồng cây hàng năm khác là 21m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 6706xx, sổ vào sổ cấp GCN: CH506xx do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 20/4/2021 cho ông Đ và bà O. Ngày 22/4/2021 ông Đ và bà O đã ký hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số 01/2021/14881247/HĐUQ với B chi nhánh Điện Biên để thực hiện việc xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm nợ vay.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp bất động sản có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, được các bên ký kết, thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, được đăng ký thế chấp theo đúng quy định tại Điều 117, 118, 119, 298, 317, 318, 319, 322, 323 Bộ luật Dân sự nên hợp pháp, có hiệu lực.

Theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp bất động sản, các bên có thỏa thuận việc B có quyền xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết, xử lý tài sản thế chấp.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 thì:

“ 2. Trường hợp các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm theo hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật... ”.

Việc tài sản bảo đảm thực tế hiện nay có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà người thế chấp được cấp:

+ Hướng Tây Bắc: Giáp đường nhựa (trong đó có 70,7 m² lưu không, một mặt giáp đường nhựa 4,93m; 01 mặt dài 13,82m; một mặt dài 14,81m). Phần nhà kiên cố có chiều rộng phía trước 5m (M1 đến M2), phía sau 5,85m (M3 đến M4).

+ Hướng Đông Bắc: Giáp nhà đất của ông Nguyễn Tiến C (thửa số 23 trên giấy chứng nhận QSDĐ) là 19,4m.

+ Hướng Đông Nam: Giáp nhà đất của ông Võ Tuấn A (thửa số 56 trên giấy chứng nhận QSDĐ) là 19,06m.

+ Hướng Tây Nam: Giáp đất của ông Nguyễn Xuân Đ (thửa số 45 + 46) trên giấy chứng nhận QSDĐ) là 5,85m.

Tổng diện tích: 119,6 m²

Mặc dù diện tích thực tế có thay đổi nhưng do người thế chấp đã xây dựng tài sản là nhà xây kiên cố, có các mốc giới cố định (các hộ giáp ranh cũng đã xây nhà kiên cố hai bên, kè bao kiên cố phía sau) và ngôi nhà nằm trong diện tích đất được cấp, không có tranh chấp. Hơn nữa trong hợp đồng thế chấp thể hiện: “...*Tất cả các tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản bảo đảm...do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, đều thuộc tài sản bảo đảm.*” nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

Đối với việc gia đình ông Đ tự ý sử dụng phần diện tích 70,7m² đất lưu không do nhà nước quản lý (không phải là đất của ông Đ, bà O): Do chính quyền địa phương chưa kịp thời phát hiện việc lấn chiếm nên chưa bị xử lý vi phạm hành chính. Nên kiến nghị UBND phường M xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi lấn chiếm đất công của ông Đ, bà O.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, được coi là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã nộp.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

về án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, bị đơn phải chịu: 72.000.000 đồng + [2% x 365.943.975 đồng] = 79.318.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Các Điều 117, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ (B).

1.1 Buộc ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ phải thanh toán cho B (thông qua B Điện Biên) tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là: **2.365.943.975** (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi lăm) **đồng**. Trong đó:

+ Dư nợ gốc là: 1.980.000.000 đồng

+ Nợ lãi cho vay trong hạn: 374.809.314 đồng

+ Nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 11.134.661 đồng

Và toàn bộ các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

1.2 Trong trường hợp ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ngay sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, B Điện Biên có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021 để thu hồi nợ cho B Điện Biên. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 30, diện tích thực tế hiện nay là 119,6 m², trong đó diện tích đất ở tại đô thị là 98,5m², đất trồng cây hàng năm khác là 21,1m² theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 6706xx, số vào sổ cấp GCN: CH506xx do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 20/4/2021 cho ông Đ và bà O. (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 16/12/2024).

1.3 Ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14881247/HĐBĐ ngày 22/04/2021, đã ký kết với B Điện Biên.

1.4 Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O thì ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O phải hoàn trả cho B Điện Biên số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là **7.626.000** (bảy triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn) **đồng**.

3. Về án phí:

- Ông Trần Doãn Đ, bà Nguyễn Thị O phải chịu **79.318.900** (Bảy mươi chín triệu, ba trăm mười tám nghìn, chín trăm) **đồng** án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho B Điện Biên số tiền **37.200.000** (Ba mươi bảy triệu, hai trăm nghìn) **đồng** tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001001 ngày 17/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

4. Kiến nghị UBND phường M, tỉnh Điện Biên xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi lấn chiếm 70,7m² đất lưu không đường của ông Trần Doãn Đ và bà Nguyễn Thị O.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày tuyên án (26/9/2025). Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 1 - ĐB;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Huệ