

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: 09/2026/DS-ST

Ngày: 25-3-2026

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 1 - ĐIỆN BIÊN, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tạ Thị Mùa

Bà Lò Thị Hiêng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thương Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên, tỉnh Điện Biên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Điện Biên tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Năng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2025, Thông báo dời lại lịch xét xử vụ án dân sự số 01/TB-TA ngày 14/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS ngày 01/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 31/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026, quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam**; địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B1, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên; Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc B1 là: Ông Vũ Duy L, chức vụ: Trưởng phòng bán lẻ; Địa chỉ: Số 07, đường Trần Đăng Ninh, tổ dân phố 04, phường M, thành phố Đ(nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T** và bà **Kiều Thị L**; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường H, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Kiều Văn L** và bà **Đỗ Thị Tuyết N**; Cùng địa chỉ: Bản Khe Chít, phường Noong Bua, thành phố Đ(nay là phường M), tỉnh Điện Biên.

Tại phiên toà, có mặt ông Vũ Duy L, ông Nguyễn Văn T; vắng mặt có lý do bà Đỗ Thị Tuyết N (có văn bản xin xét xử vắng mặt); vắng mặt không có lý do ông Kiêu Văn L và bà Kiêu Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/08/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Kiêu Thị L có ký với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên (sau đây gọi tắt Ngân hàng) **03** hợp đồng tín dụng. Cụ thể như sau:

1,Hợp đồng cho vay số 646/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 18/07/2019, với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền đã cho vay: 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Ngày nhận nợ: 18/07/2019.

- Thời hạn cho vay: 120 tháng

- Mục đích cho vay: Thanh toán nguồn vốn mà Bên Vay đã ứng vốn từ nguồn vốn huy động khác để sửa chữa nhà ở tại tổ 6 (nay là tổ 05), phường H, TP Đ, tỉnh Điện Biên.

- Số tiền đã cho vay: 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Ngày nhận nợ: 18/07/2019.

- Tổng nợ tính đến ngày 21/8/2024 là: 885.066.998đ Trong đó: Dư nợ gốc: 870.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 14.700.821 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 366.177 đồng

2,Hợp đồng cho vay số 755/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 15/08/2019, với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền đã cho vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Ngày nhận nợ: 15/08/2019.

- Mục đích cho vay: Thanh toán nguồn vốn mà Bên Vay đã ứng vốn từ nguồn vốn huy động khác để mua đất ở cho con gái tại Bản Tà Lèng, xã Tà Lèng, TP Đ, tỉnh

- Tổng nợ tính đến ngày **21/08/2024 là:** 849.343.699 trong đó: Dư nợ gốc: 835.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 14.343.699.

3,Hợp đồng cho vay số 66/2020-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 21/01/2020, với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền đã cho vay: 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng); Ngày nhận nợ: 21/01/2020.

- Thời hạn cho vay: 60 tháng
- Mục đích cho vay: Thanh toán nguồn vốn mà Bên Vay đã ứng vốn từ nguồn vốn huy động khác để sửa chữa nhà ở và mua sắm đồ dùng gia đình tại tổ 5, phường H, TP Đ, tỉnh Điện Biên

- Tổng nợ tính đến ngày **21/8/2024 là: 280.191.858** trong đó: Dư nợ gốc: 275.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 4.520.548 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 671.310 đồng

* Tổng nợ của ông Nguyễn Văn T tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến **21/8/2024 là 2.014.602.555 đồng**. Trong đó: Dư nợ gốc: 1.980.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 33.565.068 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 1.037.487 đồng.

Các khoản vay trên được đảm bảo bởi các tài sản thế chấp sau:

1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 646/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên và Bên bảo đảm là ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Khu tái định cư Khe Chít, phường Noong Bua, TP Đ, tỉnh Điện Biên; Thửa đất số: 10, lô 06; Tờ bản đồ số: Trích đo thực địa. Tổng Diện tích đất: 42 m² ; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 571107, Số vào sổ GCN: CH16452 do UBND thành phố Đcáp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L.

2. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 755/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 14/08/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên và Bên bảo đảm là ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Tổ 5, phường H, TP Đ, tỉnh Điện Biên; Thửa đất số: Ô 22, lô C2; Tờ bản đồ số: "OO" Trích đo ngày 20/09/2007. Tổng Diện tích đất: 100 m². Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH470746, Số vào sổ GCNQSD đất: H09823/QSĐĐ do UBND thành phố Đcáp ngày 22/09/2007 cho ông Nguyễn Văn T; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L.

3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên và Bên bảo đảm là ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Khu tái định cư Khe Chít, phường Noong Bua, TP Đ, tỉnh Điện Biên; Thửa đất số: 10A, lô 06; Tờ bản đồ số: Trích đo thực địa. Tổng Diện tích đất: 56 m² ; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BC 571106, Số vào sổ GCN: CH16451 do UBND thành phố Đăk ngày 15/02/2011 cho ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N.

Quá trình đơn đốc thu hồi nợ: Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Văn T và bà Kiều Thị L đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng cho vay. Cụ thể: Ngày 25/07/2024 ông Nguyễn Văn T đến kỳ hạn thanh toán nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số 646/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 18/07/2019, Hợp đồng cho vay số 755/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 15/08/2019, Hợp đồng cho vay số 66/2020-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 21/01/2020. Ngân hàng đã nhiều lần đơn đốc và thông báo cho ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L về tình trạng khoản nợ, yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L trả nợ, tuy nhiên ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn với Ngân hàng, các khoản vay phát sinh theo các Hợp đồng cho vay nêu trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/8/2024.

Vì vậy, Ngân hàng làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử ngày 25/3/2026 như sau:

1/ Tuyên buộc ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, theo các Hợp đồng cho vay đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử ngày **25/03/2026** là **2.255.308.657 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm L tám nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng). Trong đó: Dư nợ gốc: 1.880.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 282.971.673 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 92.336.984 đồng.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh (nợ trong hạn, nợ lãi quá hạn và các chi phí khác có liên quan...) cho NHCTVN theo mức lãi suất và phí thỏa thuận trong các Hợp đồng: Hợp đồng cho vay số 646/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 18/07/2019, Hợp đồng cho vay số 755/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 15/08/2019, Hợp đồng cho vay số 66/2020-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 21/01/2020 trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 22/08/2024 cho đến khi ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 646/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 755/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 14/08/2019 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết.

4/ Yêu cầu ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều

Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết

5/ Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L 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, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

6/ 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 Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thì ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Về phía bị đơn: Bị đơn không trả lời thông báo thụ lý vụ án, không đến Tòa án trình bày lời khai cũng như vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và các buổi hòa giải. Đến trước khi mở phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T có văn bản xin xét xử vắng mặt và có ý kiến nhất trí kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và cũng nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T có nguyện vọng Ngân hàng cho nguyên đơn thêm thời gian để thu xếp tất toán khoản nợ để không phải bán đấu giá tài sản đảm bảo là nhà, đất ở phường Noong Bua (nay là phường M) mang tên ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị N.

3. Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên. Bà N đã nộp tiền tạm ứng và được thụ lý yêu cầu độc lập tại Thông báo thụ lý số 14A ngày 16/4/2025. Tuy nhiên, đến ngày 25/9/2025, bà N có đơn đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập và có ý kiến đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt bà N. Còn ông Kiều Văn L đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà, đã được toà án thông báo qua điện thoại nhưng không tham gia các phiên họp, phiên tòa mà không có lý do.

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

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xem xét hiện trạng đất và tài sản trên đất. Ngân hàng có đơn đề nghị Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ để ra mảnh trích đo đối với các tài sản thế chấp nên Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Thực tế: Diện tích đất ông T, bà L tại tổ 05, phường H, thành phố Đương sử dụng là 99,4m² đất ở đô thị (trên GCNQSDĐ là 100m²); trên đất có 01 nhà cấp IV lợp tôn, nhà xây đúng quy hoạch phù hợp với diện tích đã được cấp trong GCNQSDĐ. Còn đối với diện tích đất ở tổ 04, phường Noong Bua, thành phố Đạit thừa số 10 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L và thửa số 10A mang tên ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị N (hai thửa đất liền kề nhau) đang sử dụng

có diện tích 140,3 m², trong đó có 55m² đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi. Trên đất có 01 nhà cấp IV lợp tôn, ngôi nhà được xây dựng trên hai thửa đất không có sự phân tách. Tổng chi phí xem xét hiện trạng và thẩm định tại chỗ là: 17.915.000.000đ. Ngân hàng đã nộp đủ tạm ứng và đã chi hết.

- Tại Văn bản số 784 ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Điện Biên xác nhận: Phần diện tích 55m² tại thửa số 10, 10A ở tổ 04, phường Noong Bua, thành phố Đăm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do nhà nước quản lý. Qua rà soát, thời điểm 02 hộ gia đình sử dụng và xây dựng công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm vào phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do là công trình tạm nên chính quyền địa phương tại thời điểm đó không phát hiện và không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính. Trường hợp 02 hộ gia đình ông Kiều Văn L và ông Nguyễn Văn T đã thế chấp 02 thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng mà không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản theo quy định thì đối với phần diện tích đất đã lấn chiếm vào phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi phải trả lại cho nhà nước quản lý vì phần diện tích lấn chiếm này thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 151 Luật đất đai 2024. UBND phường M đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên xem xét giải quyết vụ án đúng phần diện tích đất 02 gia đình được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số CH16451 mang tên Kiều Văn L và Đỗ Thị N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 571107 mang tên Nguyễn Văn T và Kiều Thị L.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ các 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, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 7, khoản 2 Điều 8 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

* Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí theo các Hợp đồng cho vay đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử ngày **25/03/2026** là **2.255.308.657 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm L tám nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng). Trong đó: Dư nợ gốc: 1.880.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 282.971.673 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 92.336.984 đồng.

2/ Buộc người bị kiện phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh (nợ trong hạn, nợ lãi quá hạn và các chi phí khác có liên quan...) cho NHCTVN theo mức lãi suất và phí thỏa thuận trong các Hợp đồng: Hợp đồng cho vay số 646/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 18/07/2019, Hợp đồng cho vay số 755/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 15/08/2019, Hợp đồng cho vay số 66/2020-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 21/01/2020 trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 22/08/2024 cho đến khi ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 646/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 755/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 14/08/2019 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết.

4/ Yêu cầu ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết

5/ Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L 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, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

6/ 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 Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thì ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng.

* Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Tuyết N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên. Bà N có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

* Đề nghị buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định và trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tuyết N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại và cá nhân không có đăng ký kinh doanh nên thuộc quan hệ “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

- Về thẩm quyền giải quyết: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Kiều Thị L có nơi đăng ký thường trú tại tổ dân phố 05, phường H, thành phố Đ(nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 35 BLTTDS năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đnay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Điện Biên.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông T, N đã có văn bản xin xét xử vắng mặt còn bà L, ông L đã được thông báo, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về các hợp đồng tín dụng:

Ông Nguyễn Văn T và bà Kiều Thị L có ký với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên 03 hợp đồng tín dụng để vay số tiền là 2.950.000.000đ (Hai tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng). Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn T và bà Kiều Thị L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ dẫn đến khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/8/2024. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho vợ chồng ông T về tình trạng khoản nợ và yêu cầu trả nợ nhưng vợ chồng ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết nên Ngân hàng phải khởi kiện.

Nhận thấy hợp các đồng tín dụng được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và các quy định về cho vay tài sản của Bộ luật dân sự cả về nội dung và hình thức. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên. Vợ chồng ông T mới thanh toán một phần tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng và đã quá hạn thanh toán. Mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhiều lần nhưng không thanh toán nên ngân hàng khởi kiện trả tiền nợ gốc và lãi còn lại là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại 280 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc thỏa thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với quy định pháp luật và được bên vay chấp thuận. Cách tính lãi, mức lãi suất và số tiền lãi mà nguyên đơn

đã tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng Viettinbank và quy định của pháp luật hiện hành nên HĐXX chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn là ông Nguyễn Văn T cũng có ý kiến nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.2. Về các hợp đồng thế chấp

Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông T có ký 02 Hợp đồng thế chấp bất động sản mang tên ông T, bà L còn ông L, bà N đã ký 01 Hợp đồng thế chấp bất động sản mang tên ông L, bà N.

Xét thấy các 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 Điều 5, Điều 6 của các Hợp đồng thế chấp bất động sản, các bên có thỏa thuận cho Viettinbank có quyền xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo 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:

+ Đối với Diện tích đất ông T, bà L tại tổ 05, phường H, thành phố Đàng sử dụng là 99,4m² đất ở đô thị (trên GCNQSDĐ là 100m²), trên đất có 01 nhà cấp IV lợp tôn, nhà xây đúng quy hoạch phù hợp với diện tích đã được cấp trong GCNQSDĐ. Phần diện tích thực tế đo đạc bé hơn so với GCNQSDĐ là 0,6m² là sai số trong đo đạc có thể chấp nhận được. Ngân hàng cũng nhất trí trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì sẽ xử lý theo đúng hiện trạng thực tế của thửa đất. (Thửa đất số: Ô 22, lô C2; Tờ bản đồ số: "OO" Trích đo ngày 20/09/2007. Tổng Diện tích đất: 100 m². Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH470746, Sổ vào sổ GCNQSD đất: H09823/QSDĐ do UBND thành phố Đ cấp ngày 22/09/2007 cho ông Nguyễn Văn T; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L).

+ Đối với diện tích đất ở tổ 04, phường Noong Bua, thành phố Đ đại thừa số 10 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L và thửa số 10A mang tên ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị N (hai thửa đất liền kề nhau) đang sử dụng có diện tích 140,3 m²; tăng thêm so với GCN là 42,3 m², trong đó phần có 55m² nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do nhà nước quản lý. Tại thời điểm 02 hộ gia đình sử dụng và xây dựng công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm vào phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do là công trình tạm nên chính quyền địa phương tại

thời điểm đó không phát hiện và không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính. Phần diện tích đất đã lấn chiếm vào phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi phải trả lại cho nhà nước quản lý vì phần diện tích lấn chiếm này thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 151 Luật đất đai 2024. Do đó, trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo thì chỉ được xử lý đúng phần diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH16451 mang tên Kiều Văn L và Đỗ Thị N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 571107 mang tên Nguyễn Văn T và Kiều Thị L. (Thửa đất số: 10, lô 06; Tờ bản đồ số: Trích đo thực địa. Tổng Diện tích đất: 42 m² ; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 571107, Số vào sổ GCN: CH16452 do UBND thành phố Đăc ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L/ Thửa đất số: 10A, lô 06; Tờ bản đồ số: Trích đo thực địa. Tổng Diện tích đất: 56 m² ; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 571106, Số vào sổ GCN: CH16451 do UBND thành phố Đăc ngày 15/02/2011 cho ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N; Chủ sở hữu/sử dụng: ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N).

2.3. Về yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Tuyết N:

Quá trình giải quyết vụ án, bà N đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Nhận thấy việc rút đơn yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS, đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N. Bà N có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS 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 có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, bị đơn phải chịu = 72.000.000 đ + (2% x 255.308.657 đ) = 77.106.200 đ (Bảy mươi bảy triệu, một trăm L sáu nghìn hai trăm đồng). Bị đơn chưa nộp số tiền trên. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 36.147.000đ (Ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi bảy đồng)

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 17.915.000.000đ (Mười bảy triệu, chín trăm mười lăm nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số tiền trên và đã chi hết nên bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Kiều Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

Trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tuyết N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 92; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 116, 117, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 7, khoản 2 Điều 8 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 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí theo các Hợp đồng cho vay đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử ngày **25/03/2026** là **2.255.308.657 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm L tám nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng). Trong đó: Dư nợ gốc: 1.880.000.000 đồng; Lãi vay trong hạn: 282.971.673 đồng; Lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 92.336.984 đồng.

1.2. Buộc người bị kiện phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh (nợ trong hạn, nợ lãi quá hạn và các chi phí khác có liên quan...) cho NHCTVN theo mức lãi suất và phí thỏa thuận trong các Hợp đồng: Hợp đồng cho vay số 646/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 18/07/2019, Hợp đồng cho vay số 755/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 15/08/2019, Hợp đồng cho vay số 66/2020-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 21/01/2020 trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 22/08/2024 cho đến khi ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

1.3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 646/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 755/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 14/08/2019 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết.

1.4. Yêu cầu ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều

Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Điện Biên đã ký kết

1.5. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L 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, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

1.6. 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 Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L thì ông Nguyễn Văn T, bà Kiều Thị L tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Tuyết N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 648/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 17/07/2019 giữa bên thế chấp là ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Điện Biên. Bà N có quyền khởi kiện lại yêu cầu của mình theo quy định pháp luật.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng khác

Về án phí: Bị đơn phải chịu 77.106.200 đ (Bảy mươi bảy triệu, một trăm L sáu nghìn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên) số tiền 36.147.000đ (Ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001049 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên).

Trả lại bà Đỗ Thị Tuyết N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001191 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 17.915.000.000đ (Mười bảy triệu, chín trăm mười lăm nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số tiền trên và đã chi hết nên bị đơn phải trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên) tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Vũ Duy L và ông Nguyễn Văn T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/3/2026). Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa (bà Kiều Thị L, ông Kiều Văn L, bà Đỗ Thị Tuyết N) có quyền kháng cáo bản án 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 – Điện Biên;
- THADS tỉnh Điện Biên;
- TAND tỉnh DB;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- Người có QLNVLQ;
- L: VP, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký, đóng dấu)

Trần Thị Thu Trà

