

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 7 - ĐẮK LẮK Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **21/2025/DS-ST**

Ngày 11/9/2025

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐẮK LẮK

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1- Ông Nguyễn Đình Thanh.

2- Bà Nguyễn Thị Tuyết.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hồ Quốc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*
Ông Dương Minh Xuân – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 2 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền, theo Văn bản uỷ quyền số 2665/QĐ-NHN₀-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Ông Lưu Xuân Hồng, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Ea Knốp.

Địa chỉ: Km64 Quốc lộ 26, Khối 3, xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Hữu Mã, sinh năm 1979, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng, Chi nhánh Ea Knốp. *(Có mặt)*-

- **Bị đơn:** Ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, xã Ea Knốp, Đắk Lắk. *(Có mặt)*

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Tiến Đạt theo Văn bản uỷ quyền công chứng ngày 10/4/2025:

- Ông Nguyễn Đình Cương *(Vắng mặt)*

- Ông Phạm Trí Thanh, sinh năm 2001. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, sinh năm 1966. *(Có mặt)* ông Phan Văn Khoi. *(Vắng mặt)*. Cùng địa chỉ: Thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phan Tiến Dũng, sinh năm 1996. Nơi cư trú: Thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk: *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 02 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/11/2023 ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi, có ký hợp đồng hạn mức số 5223LAV202301777 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Gọi tắt Ngân hàng) để vay số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) theo hình thức rút vốn từng lần, kỳ hạn trả nợ và lãi suất theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ. Căn cứ vào hợp đồng vay vốn, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Ngày 04/7/2024 Ngân hàng giải ngân cho ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi số tiền: 1.500.000.000 đồng theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 5223LDS2024. 01541 với thời hạn vay 06 tháng.

Lần hai: Ngày 13/8/2024 Ngân hàng tiếp tục giải ngân số tiền: 1.500.000.000 đồng theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 5223LDS2024. 01910 với thời hạn vay 06 tháng.

Lãi suất trong hạn của các lần giải ngân là 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền lãi chậm trả 10%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi mới thanh toán được một phần tiền lãi và chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản nợ gốc.

Khi vay, ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi có ký hợp đồng thế chấp số 1480/HĐTC ngày 09/11/2023 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng thửa đất có diện tích 385 m² tại tổ dân phố 5, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn 5, xã Ea Knốp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703, cấp ngày 11/9/2015 mang tên Phan Tiến Đạt, Châu Thị Tố Nhi và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 348/HĐTC ngày 14/4/2022 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 680 m² tại thôn Quyết Thắng, xã Ea Tíh, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Knốp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 513548 cấp ngày 06/7/2009, thay đổi cơ sở pháp lý sang cho ông Phan Tiến Đạt ngày 01/10/2020.

Đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông Phan Tiến Đạt bà Châu Thị Tố Nhi phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 3.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả còn lại cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp để thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Tiến Đạt trình bày:*

Vào ngày 10/11/2023 ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Ea Knốp số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), lãi suất trong hạn là 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, thời hạn vay 06 tháng. Khi vay ông Đạt, bà Nhi có thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng thửa đất có diện tích 385 m² tại: Tổ dân phố 5, thị

trần Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703, cấp ngày 11/9/2015 đứng tên ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi và diện tích 680 m² tại thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Tíh, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AP 513548 cấp ngày 06/7/2009 đứng tên ông Phan Văn Khơi bà Nguyễn Thị Ngọc Lan (thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho ông Phan Tiến Đạt ngày 01/10/2020). Quá trình vay, ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi mới trả được một phần tiền lãi trong hạn và chưa trả cho Ngân hàng được khoản nợ gốc. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông Phan Tiến Đạt đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc 3.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong và đề nghị Tòa án chia đôi khoản nợ và xử lý bán tài sản chung, nếu thiếu mới tiếp tục xử lý tài sản riêng của ông Đạt để trả nợ.

** Tại Bản tự khai, Biên bản làm việc và tại phiên tòa bị đơn bà Châu Thị Tố Nhi trình bày:*

Trong thời gian sống chung, vào ngày 10/11/2023 tôi (Nhi) và ông Phan Tiến Đạt có ký hợp đồng để vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Ea Knốp số tiền 3.000.000.000 đồng với lãi suất trong hạn là 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%, lãi chậm trả 10%, thời hạn vay 06 tháng.

Khi vay tôi và ông Phan Tiến Đạt có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng thửa đất có diện tích 385 m² tại: Tổ dân phố 5, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703, cấp ngày 11/9/2015 đứng tên tôi và ông Phan Tiến Đạt và diện tích 680 m² tại thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Tíh, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AP 513548, cấp ngày 06/7/2009 đứng tên ông Phan Văn Khơi, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan (thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Phan Tiến Đạt vào ngày 01/10/2020). Nay ngân hàng khởi kiện thì tôi đồng ý số tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn còn nợ, tiền lãi quá hạn và tiền phạt mà đại diện ngân hàng khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai, các biên bản làm việc, tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Lan trình bày:*

Vào ngày 15/9/2020 tôi (Lan) và chồng (Phan Văn Khơi) cùng các con thống nhất tặng cho riêng anh Phan Tiến Đạt thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, có diện tích 680m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 513548, cấp ngày 06/7/2009 đứng tên vợ chồng tôi. Hiện thửa đất đã thay đổi cơ sở pháp lý cho anh Phan Tiến Đạt vào ngày 01/10/2020. Mục đích vợ chồng tôi cho để anh Phan Tiến Đạt thế chấp vay vốn tại Ngân hàng lấy tiền kinh doanh. Do anh Phan Tiến Đạt chưa sử dụng nhà đất nên vợ chồng tôi vẫn sử dụng làm địa điểm buôn bán. Việc anh Phan Tiến Đạt dùng thửa đất tặng cho để thế chấp Ngân hàng vợ chồng tôi đều biết, Ngân hàng có xuống thăm định đất, tôi đã có biên bản thừa nhận đây là tài sản đã tặng cho anh Phan Tiến Đạt và không liên quan gì. Do anh Phan Tiến Đạt làm ăn thua lỗ, không trả được nợ, nên Ngân hàng khởi kiện anh Phan Tiến Đạt, chị Châu Thị Tố Nhi phải trả số tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh thì tôi không có ý kiến gì. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Khoai, anh Phan Tiến Dũng, được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, đã có đơn xin giải quyết vắng mặt nên không có lời trình bày.*

Phân tranh luận tại phiên tòa: Các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến.

-Về tố tụng: Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng.

-Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền vay gốc, lãi trong hạn và quá hạn, lãi chậm trả cho đến khi trả nợ xong.

- Xử lý tài sản thế chấp: Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703 cấp ngày 11/9/2015 mang tên Phan Tiến Đạt, Châu Thị Tố Nhi và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 513548, cấp ngày 06/7/2009, thay đổi cơ sở pháp lý sang cho ông Phan Tiến Đạt ngày 01/10/2020. Trường hợp ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Đây là vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”. Căn cứ vào thỏa thuận được ký kết trong hợp đồng, Ngân hàng Nông nghiệp khởi kiện ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi, trú tại thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, Đắk Lắk (Nay là xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk). Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản tiền nợ gốc:

Quá trình thu thập chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định: Ngày 11/10/2023, ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi có ký hợp đồng tín

dụng số 5223LAV202301777 với Ngân hàng Nông nghiệp, theo phương thức cho vay hạn mức số tiền 3.000.000.000 đồng, và Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên với thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm. Trong thời hạn vay ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi chưa trả cho Ngân hàng khoản tiền gốc vay. Việc này được các bên đương sự thừa nhận là có thực. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự không phải chứng minh.

Như vậy, căn cứ thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, mặc dù khoản vay đã quá hạn, nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các nội dung cam kết trong hợp đồng tín dụng, là vi phạm nghĩa vụ của bên vay, theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận, buộc bị đơn ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.000.000.000 đồng (*ba tỷ đồng*) là có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu khoản tiền lãi:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 5223LAV202301777 ngày 10/11/2023, Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 5223LDS2024. 01541 ngày 04/7/2024 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 5223LDS2024. 01910 ngày 13/8/2024, lãi suất cho vay trong hạn là 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm. Trong thời gian vay, ngày 30/9/2024 ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi trả được 6.164.384 đồng, ngày 04/10/2024 trả tiếp số tiền 21.267.123 đồng tiền lãi của khoản vay ngày 04/7/2024 và trả tiền lãi trong hạn của khoản vay ngày 13/8/2024 là 1.232.877 đồng. Do đó, khoản tiền lãi được tính như sau:

[2.2.1] Tiền lãi trong hạn

- Tiền lãi trong hạn khoản vay 1.500.000.000 đồng từ ngày 04/7/2024 đến ngày 04/01/2025 là $(1.500.000.000 \text{ đồng} \times 7,5\%/\text{năm} \times 184 \text{ ngày}) : 365 = 56.712.329 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi trong hạn khoản vay 1.500.000.000 đồng từ ngày 13/8/2024 đến ngày 13/02/2025 là $(1.500.000.000 \text{ đồng} \times 7,5\%/\text{năm} \times 184 \text{ ngày}) : 365 = 56.712.329 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi trong hạn là 113.424.658 đồng.

Tuy nhiên, trong thời gian vay ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi đã trả cho Ngân hàng được tiền lãi của 02 khoản vay là 28.664.384 đồng, được khấu trừ vào số tiền lãi trong hạn. Còn lại buộc ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi phải trả số tiền lãi trong hạn còn nợ là 84.760.274 đồng. $(113.424.658^d - 28.664.384^d)$

[2.2.2] Tiền lãi quá hạn:

+ Khoản tiền vay 1.500.000.000 đồng vay ngày 04/7/2024, được tính từ ngày 05/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (11/9/2025) là: $(1.500.000.000 \text{ đồng} \times 250 \text{ ngày} \times 7,5\%) \times 150\% : 365 = 115.582.192 \text{ đồng}$.

+ Khoản tiền vay 1.500.000.000 đồng vay ngày 13/8/2024 được tính từ ngày 14/02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (11/9/2025) là $(1.500.000.000 \text{ đồng} \times 210 \text{ ngày} \times 7,5\%) \times 150\% : 365 = 97.089.041 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 11/9/2025) là 212.671.233 đồng.

[2.2.3] Tiền lãi chậm trả:

+ Tiền lãi chậm trả trong hạn của khoản vay ngày 04/7/2024 còn nợ 29.280.822 đồng, từ ngày 05/01/2025 đến ngày 11/9/2025 là: $(29.280.822 \text{ đồng} \times 250 \text{ ngày} \times 10\% : 365) = 2.005.536 \text{ đồng}$.

+ Tiền lãi chậm trả trong hạn của khoản vay ngày 13/8/2024 còn nợ là 55.479.452 đồng. Từ ngày 14/02/2025 đến ngày 11/9/2025 là $(55.479.452 \text{ đồng} \times 210 \text{ ngày} \times 10\% : 365) = 3.191.968 \text{ đồng}$.

Buộc ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi phải trả tổng số tiền lãi trong hạn, quá hạn, tiền lãi chậm trả còn nợ tại các mục [2.2.1] + [2.2.2] + [2.2.3] là 302.629.011 đồng. *(Ba trăm lẻ hai triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn không trăm mười một đồng)*

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản:

Khi vay tiền ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi có ký hợp đồng thế chấp số 1480/HĐTC ngày 09/11/2023 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng thửa đất có diện tích 385m² tại Tổ dân phố 5, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk là thôn 5, xã Ea Knốp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703, cấp ngày 11/9/2015 mang tên Phan Tiến Đạt, Châu Thị Tố Nhi, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar ngày 10/11/2023, và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 348/HĐTC ngày 14/4/2022, thế chấp quyền sử dụng diện tích 680m² tại thôn Quyết Thắng, xã Ea Tíh, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk là thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Knốp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 513548, cấp ngày 06/7/2009, thay đổi cơ sở pháp lý sang cho ông Phan Tiến Đạt ngày 01/10/2020, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar ngày 15/4/2022.

Xét hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng quyền sử dụng đất trên là phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016, nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ea Kar đăng ký. Do bị đơn ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, không bàn giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ. Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản trong hợp đồng thế chấp số 348/HĐTC ngày 14/04/2022 và Hợp đồng số 1480/HĐTC ngày 09/11/2023 để thu hồi nợ. Trường hợp thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng phải trả lại các tài sản đã thế chấp cho ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2025: Các thửa đất nói trên hiện nay không có tranh chấp với ai, có tứ cận ổn định.

[3] Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 3.000.000 đồng, chi phí hết 2.000.000 đồng, số tiền dư đã hoàn trả cho Ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 466 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016;

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

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 3.302.629.011 đồng (*Ba tỷ ba trăm lẻ hai triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn không trăm mười một đồng*) trong đó: Tiền nợ gốc là 3.000.000.000 đồng; Tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 11/9/2025) là 302.629.011 đồng.

Kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Xử lý tài sản thế chấp: Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải trả cho ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 348/HĐTC ngày 14/04/2022 gồm: Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn Quyết Thắng 1, xã Ea Knốp với diện tích đất: 680 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 513548, do UBND huyện Ea Kar, cấp ngày 06/7/2009 mang tên ông Phan Văn Khôi, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Phan Tiến Đạt ngày 01/10/2020 và quyền sử dụng thửa đất theo hợp đồng thế chấp số 1480/HĐTC ngày 09/11/2023, thửa đất số 706, tờ bản đồ số 05, có diện tích 385 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 054703, do UBND huyện Ea Kar, cấp ngày 11/9/2015 mang tên ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi, tọa lạc tại: Thôn 5, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là thôn 5, xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk).

Trường hợp ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi không trả nợ (hoặc) trả nợ không đủ, thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản trong hợp đồng thế chấp số 348/HĐTC ngày 14/04/2022 và hợp đồng thế chấp số 1480/HĐTC ngày 09/11/2023 để thu hồi nợ.

- Chi phí thẩm định: Buộc ông Phan Tiến Đạt và bà Châu Thị Tố Nhi phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Buộc ông Phan Tiến Đạt, bà Châu Thị Tố Nhi phải nộp 98.052.580 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức: 72.000.000 đồng + (1.302.629.011 đồng đồng x 2%).

Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 47.051.421 đồng, theo biên lai thu số 0001025 ngày 10/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk)

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 các quy định tại các Điều 6, 7a 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Tuấn