

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 30/5/2025

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH 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: Ông Nguyễn Thế Hằng và ông Lê Khắc Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Hương, chức vụ: Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Cường, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2024/TLST- DS ngày 13 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Tên gọi mới: Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Tên gọi cũ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ: G L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Bà Đoàn Thị Như P. Chức vụ: Giám đốc Phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hà Thị Thanh B. Chức vụ: Nhân viên khách hàng cá nhân. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2025). (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nông Văn N. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn D, xã C, huyện E, Đắk Lắk: (Vắng mặt không có lý do).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1970. Nơi cư trú: Thôn C, xã E, huyện E, Đắk Lắk: (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/03/2023, ông Nông Văn N ký hợp đồng tín dụng số N.0150/123 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (tên mới là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*); mục đích để đầu tư nông nghiệp, chăn nuôi, tiêu dùng với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn; Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng 3 tháng đầu là 14%/năm, lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3%.

Ngày 22/09/2023, ông Nông Văn N với Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số N.0661/123 để vay số tiền 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*) thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay áp dụng 3 tháng đầu là 12%/năm, lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3%. Lãi suất quá hạn của 02 khoản vay bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi của các khoản vay trả theo định kỳ 06 tháng/lần, gốc trả vào cuối kỳ vay.

Khi vay ông Nông Văn N có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số K.0033/TC23 ngày 13/3/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0306/TC22 ngày 21/9/2022 để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, với diện tích 5.525m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 744253, do UBND huyện E, cấp ngày 01/12/2008 cho hộ bà Trần Thị H, ông Diệp Văn M (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nông Văn N ngày 07/7/2022) và thửa đất số 154; 72; 140, tờ bản đồ số 13; 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964989, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/1998 đứng tên hộ bà Trần Thị H, (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nông Văn N vào ngày 07/7/2022). Các hợp đồng thế chấp này đều được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay ngày 25/3/2024 ông Nông Văn N đã trả cho Ngân hàng được 441.329 đồng tiền vay gốc và 7.308.671 đồng tiền lãi của hợp đồng tín dụng số N.0661/123 và hợp đồng tín dụng số N.0150/123 ông N trả được 8.400.000 đồng tiền lãi. Đến hạn theo thỏa thuận, ông Nông Văn N không trả được khoản vay gốc và lãi theo cam kết. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nông Văn N phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc còn lại của 02 hợp đồng tín dụng là 259.558.671 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn chưa trả (tạm tính đến ngày 30/5/2025) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

- Trường hợp ông Nông Văn N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0306/TC22 ngày 21/9/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0033/TC23 ngày 13/3/2023.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:*

Gia đình tôi được Nhà nước cấp các thửa đất số 154, 99, 72, 140, tờ bản đồ số 13 và 14. Do không có nhu cầu sử dụng, ngày 26/4/2022 gia đình có chuyển nhượng cho ông Nông Văn N thửa đất số 154 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 13 và 14, tổng diện tích cả hai thửa đất là 11.235m², còn 02 thửa đất ruộng số 140 và 72 gia đình giữ lại để canh tác. Tuy nhiên, do các thửa đất 154, 99, 72, 140 nằm trên hai Giấy chứng nhận khác nhau, ông N đang cần gấp nên các bên lập hợp đồng chuyển nhượng cả 04 thửa

đất, ông N cam kết sau đó sẽ tách lại hai thửa đất số 140 và 72 cho gia đình tôi. (việc này được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc và giấy thỏa thuận ngày 26/4/2022). Sau khi sang tên được Giấy chứng nhận thì ông Nông Văn N không tách trả lại cho tôi hai thửa đất số 140 và 72 theo cam kết và bỏ đi đâu tôi không biết. Từ đó đến nay tôi vẫn quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất này mà không biết ông Nông Văn N đã đưa diện tích đất trồng lúa của tôi đi thế chấp vay tiền của Ngân hàng. Trong thời gian tôi quản lý, canh tác thì tôi không thấy cán bộ Ngân hàng đến xác minh, đo đạc, kiểm tra hiện trạng, nguồn gốc diện tích đất này tôi đang quản lý, sử dụng. Nếu biết thì tôi đã có ý kiến về việc diện tích đất lúa của tôi, không phải là diện tích của ông N theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N.

Nay ông N thế chấp cả phần diện tích đất tại thửa số 140 và 72 của tôi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964989 cho Ngân hàng là tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar tuyên bố vô hiệu đối phần diện tích tại thửa đất số 140, 72, tờ bản đồ số 13, 14 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K.0033/TC23 giữa bên thế chấp là ông Nông Văn N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh E (Nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn

Một thành viên số Vikki) lập ngày 13/3/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn ông Nông Văn N không có mặt theo giấy triệu tập. Tòa án xác minh địa chỉ của ông N tại chính quyền địa phương thể hiện: Ông Nông Văn N có hộ khẩu thường trú tại thôn D, xã C, năm 2022 ông Nông Văn N đã bán nhà và chuyển đến sinh sống tại thôn C, xã E và chưa đăng ký nhân khẩu tại nơi cư trú mới. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Nông Văn N theo quy định pháp luật. Căn cứ điểm e, khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa;

-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nông Văn N phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc của hai khoản vay là 259.558.671 đồng, tiền lãi trong hạn còn lại và tiền lãi quá hạn của hai khoản vay cho đến khi trả nợ xong và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Nông Văn N vắng mặt, nên không ghi nhận được ý kiến tranh luận.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình, đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K.0033/TC23 ngày 13/3/2023 giữa ông Nông Văn N và Ngân hàng đối với thửa đất số 140 và 72, tờ bản đồ số 13, 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964989 (thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nông Văn N vào ngày 07/7/2022)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn ông Nông Văn N không tham gia làm việc theo giấy triệu tập và không có mặt tại phiên tòa là không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nông Văn N trả số tiền vay, tiền lãi trong hạn còn lại và tiền lãi quá hạn của 02 hợp đồng tín dụng cho đến khi trả nợ xong và xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Bác yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị H về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: K.0033/TC23 ngày 13/3/2023 giữa ông Nông Văn N và Ngân hàng đối với thửa đất số 140 và 72, tờ bản đồ số 13, 14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Căn cứ vào thoả thuận các bên ký kết trong hợp đồng, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S) khởi kiện ông Nông Văn N, tạm trú tại thôn C, xã E, huyện E, Đắk Lắk phải trả số tiền nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng. 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 huyện Ea Kar giải quyết là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nông Văn N vắng mặt tại nơi cư trú, Toà án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho ông N thông qua bố, mẹ ông N nhưng ông N không đến làm việc, Toà án đã tiến hành xác minh địa chỉ của ông Nông Văn N tại Công an xã C, huyện E xác định: Ông Nông Văn N đã chuyển đến sinh sống tại thôn C, xã E, huyện E nhưng không có mặt tại địa phương nơi tạm trú. Vì vậy, Toà án nhân dân huyện Ea Kar đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông Nông Văn N theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1,3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự được coi là trường hợp cố tình giấu địa chỉ, Toà án tiến hành giải quyết vụ kiện theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nông Văn N vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nông Văn N theo quy định.

[2] Về nội dung:

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

Ngày 13/3/2023, ông Nông Văn N với Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn để vay số tiền 130.000.000 đồng, lãi suất cho vay áp dụng 3 tháng đầu là 14%/năm, lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3%, thời hạn vay 12 tháng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Ngày 22/09/2023, ông Nông Văn N với Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn để vay số tiền 130.000.000 đồng, lãi suất cho vay áp dụng 3 tháng đầu là 12%/năm, lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3%, thời hạn

vay 12 tháng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Đến hạn trả nợ theo hợp đồng vay ông Nông Văn N đã bỏ đi khỏi địa phương, nên không có khả năng trả nợ theo cam kết được ký kết giữa các bên.

Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận được ký kết giữa ông Nông Văn N và Ngân hàng trong 02 hợp đồng tín dụng, mặc dù khoản vay đã quá hạn từ lâu nhưng ông Nông Văn N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các nội dung cam kết trong hợp đồng tín dụng số N.0150/123 ký ngày 13/3/2023 và hợp đồng tín dụng số N.0661/123 ký ngày 22/9/2023 và không bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên vay và quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Xét thấy yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận. Tuy nhiên trong thời gian vay ông Nông Văn N đã trả cho Ngân hàng được số tiền 441.329 đồng vay gốc của hợp đồng số N.0661/123 ký ngày 13/3/2023. Cần buộc ông Nông Văn N phải trả số tiền nợ gốc còn nợ của hai khoản vay là 259.558.671 đồng (*Hai trăm năm mươi chín triệu năm trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng*) là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khoản tiền lãi:

[2.2.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng số N.0150/123, ngày 13/03/2023 được ký kết giữa các bên, lãi suất cho vay cố định 03 tháng đầu là 14%/năm, lãi suất tiếp theo là lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng +biên độ 3%, thời hạn vay 12 tháng. Do đó tiền lãi được tính như sau:

** Tiền lãi trong hạn*

- Tiền lãi trong hạn 03 tháng đầu là 14%/năm: Từ ngày 17/3/2023 đến ngày 16/6/2023 là $(130.000.000 \text{ đồng} \times 14\%/\text{năm} \times 92 \text{ ngày} : 365) = 4.587.397 \text{ đồng}$

-Tiền lãi trong hạn được điều chỉnh xuống 11,35%/năm từ ngày 17/6/2023 đến ngày 18/9/2023 là $(130.000.000 \text{ đồng} \times 94 \text{ ngày} \times 11,35\%/\text{năm} : 365) = 3.799.918 \text{ đồng}$.

-Tiền lãi trong hạn điều chỉnh lãi suất xuống 10,55%/năm từ ngày 19/9/2023 đến ngày 16/3/2024 là $(130.000.000 \text{ đồng} \times 179 \text{ ngày} \times 10,55\%/\text{năm} : 365) = 6.725.986 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi trong hạn là 15.113.301 đồng

**Tiền lãi quá hạn:* Từ ngày 17/3/2024 đến ngày xét xử 30/5/2025 là $130.000.000 \text{ đồng} \times 10,55\%/\text{năm} \times 440 \text{ ngày} : 365 = 24.799.726 \text{ đồng}$.

[2.2.2] Căn cứ hợp đồng tín dụng số N.0661/123 ngày 22/09/2023, lãi suất cho vay cố định 03 tháng đầu là 12%/năm, lãi suất tiếp theo là lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng +biên độ 3%, thời hạn vay 12 tháng. Do đó tiền lãi được tính như sau:

**Tiền lãi trong hạn:*

-Tiền lãi trong hạn 3 tháng đầu 12%/năm từ ngày 22/9/2023 đến ngày 21/12/2023 là $(130.000.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 91 \text{ ngày} : 365) = 3.889.315 \text{ đồng}$.

-Tiền lãi trong hạn điều chỉnh lãi suất xuống 10,55%/năm từ ngày 22/12/2023 đến ngày 25/3/2024 là $(130.000.000 \text{ đồng} \times 10,55\%/\text{năm} \times 94 \text{ ngày} : 365) = 3.532.082 \text{ đồng}$.

-Tiền lãi trong hạn sau khi trả 441.329 đồng tiền gốc từ ngày 26/3/2024 đến ngày 21/9/2024, tiền gốc còn lại là $(129.558.671 \text{ đồng} \times 10,55\%/\text{năm} \times 180 \text{ ngày} : 365) = 6.740.600 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi trong hạn là 14.242.364 đồng.

**Tiền lãi quá hạn:* Từ ngày 22/9/2024 đến ngày 30/5/2025 là $129.558.671 \text{ đồng} \times 10,55\%/\text{năm} \times 251 \text{ ngày} \times 150\% : 365) = 14.161.997 \text{ đồng}$.

Tuy nhiên trong thời gian vay ngày 21/9/2023 ông Nông Văn N đã trả tiền lãi của hợp đồng tín dụng số N.0150/123 được 8.400.000 đồng và ngày 25/3/2023 đã trả được 7.305.671 đồng tiền lãi trong hạn của hợp đồng số N.0661/123 cần được khấu trừ. Buộc ông Nông Văn N phải trả tiền lãi trong hạn còn nợ và tiền lãi quá hạn (Tạm tính đến ngày 30/5/2025) của các hợp đồng như sau:

Tiền lãi trong hạn và quá hạn của hợp đồng số N.0150/123, là 30.713.301 đồng $(15.113.301 \text{ đồng} - 8.400.000 \text{ đồng} + 24.799.726 \text{ đồng})$

Tiền lãi trong hạn và quá hạn của hợp đồng số N.0661/123 là 21.035.782 đồng $(14.242.364 \text{ đồng} - 7.305.671 \text{ đồng} + 14.099.089 \text{ đồng})$

[3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản số K.0033/TC23 ngày 13/3/2022 được ký kết giữa: Bên thế chấp: ông Nông Văn N; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng.

[3.1] Xét lời khai của đại diện của Ngân hàng: Để đảm bảo cho khoản vay, giữa Ngân hàng và ông Nông Văn N có ký hợp đồng thế chấp tài sản các thửa đất số 154; 72; 140 tờ bản đồ số 13, 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989 do UBND huyện E cấp ngày 09/11/1998 (thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nông Văn N ngày 07/7/2022) với tổng diện tích 7.265m² (trong đó thửa đất số 154 có 5340m² đất trồng điều và 400m² đất thổ cư, còn lại thửa 72; 140 là đất trồng lúa) địa chỉ thửa đất thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện E ngày 17/3/2023.

Căn cứ vào lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên toà, xét nội dung biên bản khảo sát hiện trạng của Ngân hàng lập ngày 09/3/2023 thấy rằng: Trong nội dung biên bản khảo sát hiện trạng của Ngân hàng lập ngày 09/3/2023 chỉ ghi nhận thông tin chung, không có tài liệu thể hiện Ngân hàng đã kiểm tra hiện trạng thực tế, ranh giới của từng thửa đất, trong khi đó các thửa đất số 154; 72; 140 nằm ở các vị trí, tờ bản đồ khác nhau. Do đó có căn cứ khẳng định Ngân hàng đã không thực hiện đúng quy trình của bên nhận thế chấp tài sản, không kiểm tra cụ thể các tài sản nhận thế chấp, nên tại thời điểm Ngân hàng lập hồ sơ nhận thế chấp chỉ thể hiện toàn bộ diện tích thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989, mà không thể hiện đã kiểm tra hiện trạng, ranh giới, tứ cận của các thửa đất trong Giấy chứng nhận, nên đã không biết diện tích đất trồng lúa tại các thửa đất số 72 tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 140 tờ bản đồ số 13 đang do bà Trần Thị H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

[3.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H thấy rằng: Mặc dù đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng cho rằng, việc nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 154; 72; 140 tờ bản đồ số 13, 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989 cấp ngày 09/11/1998 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 07/7/2022 cho ông Nông Văn N) là đúng trình tự quy định của pháp luật. Căn cứ hồ sơ thế chấp số K.0033/TC23 ngày 13/3/2022 được ký kết giữa: Bên thế chấp: ông Nông Văn N; Bên

nhận thế chấp Ngân hàng, lời khai của đại diện của nguyên đơn được nhận định ở mục [3.1] Căn cứ hợp đồng đặt cọc và Giấy thoả thuận ngày 26/4/2022 có cơ sở xác định: Bà Trần Thị H không chuyển nhượng cho ông Nông Văn N thửa đất trồng lúa số 72; 140 tờ bản đồ số 13, 14 mà diện tích đất này vẫn do bà Trần Thị H đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng ông Nông Văn N vẫn đưa các thửa đất này đi thế chấp khi chưa được sự đồng ý của bà Trần Thị H, bên nhận thế chấp Ngân hàng không kiểm tra trực tiếp nên không biết các tài sản này đang do người thứ 3 quản lý.

Mặc dù về hình thức của hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ theo trình tự quy định của pháp luật, nhưng về nội dung của hợp đồng thế chấp không đúng pháp luật. Tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng chỉ căn cứ vào diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận thế chấp mà không kiểm tra cụ thể diện tích đất lúa thửa 72; 140 tờ bản đồ số 13, 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989 nên không biết diện tích đất này do bà Trần Thị H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Nên khi chưa được sự đồng ý của bà H mà Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản này là không đúng quy định tại các Điều 318, 320, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó cần chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H: Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số K.0033/TC23 ngày 13/3/2022 được ký kết giữa: Bên thế chấp: ông Nông Văn N; Bên nhận thế chấp Ngân hàng là vô hiệu một phần đối với diện tích đất trồng lúa tại thửa đất số 72; 140 tờ bản đồ số 13, 14 là có căn cứ pháp luật.

[4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0306/TC22 ngày 21/9/2022 đối với tài sản là: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, với diện tích đất: 2.053 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AM 744253, do UBND huyện E, cấp ngày 01/12/2008 đứng tên bà Trần Thị H, ông Diệp Văn M (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nông Văn N vào ngày 07/7/2022);

Xét hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản này 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, cần chấp nhận.

[5] Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nông Văn N không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản trong các hợp đồng thế chấp có hiệu lực để thu hồi nợ. Trường hợp ông Nông Văn N thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng phải trả lại tài sản đã thế chấp cho ông Nông Văn N.

[6] Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 2.000.000 đồng và đã chi phí xong. 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 bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên toà cho rằng: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989 cấp ngày 09/11/1998, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 07/7/2022 cho ông Nông Văn N thì toàn bộ diện tích 03 thửa đất bà Trần Thị H đã chuyển nhượng cho ông Nông Văn N, việc Ngân

hàng và ông Nông Văn N ký hợp đồng thế chấp tài sản trên có đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H là không có cơ sở. Nên chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar là có căn cứ.

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, Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 318, 320, 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (Nay tên mới Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S)

Buộc ông Nông Văn N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn (Tạm tính đến ngày 30/5/2025) theo tín dụng số N.0150/123, ngày 13/03/2023 là 30.713.301 đồng.

Số tiền nợ gốc 129.558.671 đồng, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn (Tạm tính đến ngày 30/5/2025) theo hợp đồng tín dụng số N.0661/123 ngày 22/09/2023 là 21.035.782 đồng. Tổng cộng là 311.297.754 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong các khoản nợ trên, ông Nông Văn N còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất tại các hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0661/123, ngày 21/09/2022 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0150/123, ngày 13/03/2023 được ký kết giữa mới Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S với ông Nông Văn N cho đến khi trả nợ xong.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số K.0033/TC23 ngày 13/3/2023 được ký kết giữa: Bên thế chấp: ông Nông Văn N; Bên nhận thế chấp ngân hàng đối với thửa đất số 72 tờ bản đồ số 14 có diện tích 660m² và thửa số 140, tờ bản đồ số 13 có diện tích 895m², địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M964989 do UBND huyện E cấp ngày 09/11/1998 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 07/7/2022 cho ông Nông Văn N) được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E ngày 17/3/2023.

- Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nông Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản đảm bảo sau:

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 14, với diện tích đất: 2.053 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 744253, do UBND huyện E, cấp ngày 01/12/2008 mang tên bà Trần Thị H, ông Diệp Văn M (thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nông Văn N ngày 07/7/2022); theo hợp đồng thế chấp số K.0306/TC22 ngày 21/9/2022

Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 13, với diện tích đất: 5740 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964989, do UBND huyện E, cấp ngày 09/11/1998 mang tên hộ bà Trần Thị H, (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nông Văn N vào ngày 07/7/2022). Theo hợp đồng thế chấp QSD đất số K.0033/TC23, ngày 13/3/2023.

Trường hợp ông Nông Văn N thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S phải trả lại các tài sản đã thế chấp nói trên cho ông Nông Văn N.

Về chi phí thẩm định: Buộc ông Nông Văn N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

2. Về án phí: ông Nông Văn N phải nộp 15.564.887 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (*theo mức: 311.297.754 đồng x 5%*).

Buộc Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối yêu cầu độc lập của bà H được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền 7.113.661 đồng (*Bảy triệu, một trăm mười ba nghìn sáu trăm sáu mươi mốt đồng*) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo Biên lai thu số AA/2023/0000826, ngày 13/11/2024. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.813.661 đồng.

Trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai thu số 0004043 ngày 17/3/2025

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (Trước đây là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Nông Văn N vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ nơi đương sự cư trú.

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 huyện EaKar
- Chi cục THADS huyện Ea Kar
- 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