TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do –Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2021/DS-ST
Ngày 09-7-2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phỉ Đính và bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09/7/2021, tại Phòng xử án, Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 08/02/2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST-DS ngày 24/5/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: Đường X, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Võ Văn Ch –C/v: Cán bộ chuyên trách xử lý nợ Phòng khách hàng 2 thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền số 1165/B.BDL ngày 07/7/2021), có mặt.

Địa chỉ: Đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Y B Niê, sinh năm 1977 và bà H Ñ Mlô, sinh năm 1977 (Cả hai cùng có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Y (Buôn T), xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người phiên dịch tiếng Ê Đê cho bị đơn ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô là ông Y L Mlô – c/v: Chuyên viên phòng Tư pháp thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi là ngân hàng B) trình bày có nội dung:

Ngày 26/9/2018, Phòng giao dịch K - Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ ký Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô vay số tiền là 140.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 9.8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích vay sử dụng tiền vay là đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu. Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã nhận đủ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã trả được 1.500.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 03 kỳ là 10.224.220 đồng và ngày 12/6/2019, Phòng giao dịch K – Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD để cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô vay số tiền là 130.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 11,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay là làm sân cổng rào, mua nội thất và tiêu dùng. Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã nhận đủ số tiền trên. Đối với hợp đồng nay, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô chưa trả được khoản tiền gốc nào mà mới thanh toán khoản tiền lãi của 02 kỳ là 7.299.945 đồng.

Khi vay, để đảm bảo cho khoản vay của hai hợp đồng tín dụng trên trên, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã thế chấp cho Ngân hàng B tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, bao gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất là: Nhà cấp 4 và vườn cà phê.

Quá trình thực hiện hai hợp đồng trên vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y B

Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 341.603.669 đồng, (Trong đó nợ gốc là 268.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 50.722.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 21.182.863 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 1.198.806 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B. Cụ thể của từng hợp đồng như sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD ngày 26/9/2018, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 179.466.511 đồng, trong đó: nợ gốc là 138.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 27.785.014 đồng; nợ lãi quá hạn là 12.746.041 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 435.456 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD ngày 12/6/2019, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 162.137.158 đồng, trong đó: nợ gốc là 130.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.936.986 đồng; nợ lãi quá hạn là 8.436.822 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 763.350 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B.

Trong trường hợp vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp của vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 giữa vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô với ngân hàng B để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật cho ngân hàng B

Bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô trình bày có nội dung:

Ngày 26/9/2018, vợ chồng ông, bà ký Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD với Phòng giao dịch K - Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để vay số tiền là 140.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 9.8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích vay sử dụng tiền vay là đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu. Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông, bà đã trả được 1.500.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 03 kỳ là 10.224.220 đồng và Ngày 12/6/2019 vợ chồng ông, bà ký Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD với Phòng giao dịch K – Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để vay số tiền là 130.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 11,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay là làm sân cổng rào, mua nội thất và tiêu dùng. Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền trên. Đối với hợp đồng nay, vợ chồng ông, bà

chưa trả được khoản tiền gốc nào mà mới thanh toán khoản tiền lãi của 02 kỳ là 7.299.945 đồng.

Khi vay, để đảm bảo cho khoản vay của hai hợp đồng tín dụng trên trên, vợ chồng ông bà, đã thế chấp cho Ngân hàng B tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, bao gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất là: Nhà cấp 4 và vườn cà phê.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông, bà phải trả cho Ngân hàng số nợ là 341.603.669 đồng, (Trong đó nợ gốc là 268.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 50.722.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 21.182.863 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 1.198.806 đồng (lãi tính đến ngày 09/7//2021) và lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B thì vợ chồng ông bà xin trả theo từng năm, mỗi năm là 60.000.000 đồng vào tháng 02 hàng năm và bắt đầu từ tháng 02/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi cho ngân hàng B.

Trường hợp, vợ chồng ông, bà không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng số đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản mà vợ chồng ông, bà đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 để thu hồi nợ cho ngân hàng B. Trường hợp vợ chồng ông, bà trả đầy đủ các khoản nợ thì ngân hàng B trả lại cho vợ chồng ông, bà các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi

thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 341.603.669 đồng, (Trong đó nợ gốc là 268.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 50.722.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 21.182.863 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 1.198.806 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B. Trường hợp ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô không trả hoặc trả không đầy đủ thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về khởi kiện và thụ lý vụ án*: Ngày 22/01/2021 nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 02/02/2021 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 05/02/2021 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí và nộp biên lai thu tạm ứng án phí; ngày 07/02/2021 Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

[3.1] Về hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 26/9/2018, Phòng giao dịch K - Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ ký Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô vay số tiền là 140.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 9.8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay là đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu. Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã nhận đủ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã trả được 1.500.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 03 kỳ là 10.224.220 đồng và ngày 12/6/2019, Phòng giao dịch K – Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD để cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô vay số tiền là 130.000.000 đồng với thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 11,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay là làm sân cổng rào, mua nội thất và tiêu dùng. Ngân

hàng đã giải ngân và vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã nhận đủ số tiền trên. Đối với hợp đồng này, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô chưa trả được khoản tiền gốc nào mà mới thanh toán khoản tiền lãi của 02 kỳ là 7.299.945 đồng là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 341.603.669 đồng, (Trong đó nợ gốc là 268.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 50.722.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 21.182.863 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 1.198.806 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD ngày 26/9/2018, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 179.466.511 đồng, trong đó: nợ gốc là 138.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 27.785.014 đồng; nợ lãi quá hạn là 12.746.041 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 435.456 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B và Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD ngày 12/6/2019, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 162.137.158 đồng, trong đó: nợ gốc là 130.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.936.986 đồng; nợ lãi quá hạn là 8.436.822 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 763.350 đồng và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B là có căn cứ phù hợp với Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Xét thấy hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 giữa ngân hàng B và vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô đã kí kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, trường hợp vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng B thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 bao gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang

tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 và vườn cà phê được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng B. Trường hợp vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Phòng giao dịch K – Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trả lại cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2, địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2, địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2, địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 là phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô về việc đề nghị Ngân hàng B cho trả theo từng năm, mỗi năm là 60.000.000 đồng vào tháng 02 hàng năm và bắt đầu từ tháng 02/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi. Tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý với đề nghị này. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu này của bị đơn ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.078.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0018118 ngày 05/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải chịu 17.080.183 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm [cụ thể là: 341.603.669 đồng x 5% = 17.080.183 đồng] là phù hợp với Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Buộc vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 341.603.669 đồng, trong đó: Nợ gốc là 268.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 50.722.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 21.182.863 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 1.198.806 đồng. Cụ thể từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 02/2018/6483788/HĐTD ngày 26/9/2018, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 179.466.511 đồng, trong đó: nợ gốc là 138.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 27.785.014 đồng; nợ lãi quá hạn là 12.746.041 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 435.456 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/6483788/HĐTD ngày 12/6/2019, vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là 162.137.158 đồng, trong đó: nợ gốc là 130.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.936.986 đồng; nợ lãi quá hạn là 8.436.822 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 763.350 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/7/2021) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng B thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017 bao gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 và vườn cà phê được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng B.

Trường hợp vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Phòng giao dịch K – Chi nhánh B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trả lại cho vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 082478 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 558 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 775041 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2012 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 6710,6 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 194365 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2010 mang tên ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 3428 m^2; địa chỉ thửa đất xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6483788/HĐBĐ ngày 20/8/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/6483788/SĐBS ngày 20/9/2017.

2. Về án phí:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.078.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0018118 ngày 05/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Y B Niê và bà H Ñ Mlô phải chịu 17.080.183 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và

Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Văn Khanh