

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 22/2026/DS-ST

Ngày: 27/5/2026

“*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 8 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Anh Thái**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Thành Ngọc**;

2. Bà **H Nguốp Niê**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thuỷ** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông **Đình Quang Ngọc** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2026/QĐXXST-DS ngày 15/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2026/QĐST-DS ngày 06/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (BBank)

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Quyết T** – chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại Cổ phần Bảo Việt.

Địa chỉ: Tầng 1 và tầng 5, toà nhà C, số 16 P, phường C, thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Ngọc H** – Quyền giám đốc Ngân hàng TMCP B, chi nhánh Đắk Lắk.

- Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Thành Đ** – Cán bộ phòng xử lý nợ - có mặt.

Địa chỉ: Số 52 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông **Y C Niê** – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: Buôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Đang chấp hành án tại Trại giam số 6 – Bộ Công an; xã H, tỉnh Nghệ An.

Bà **H C Ksor** – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: Buôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **H W Niê** – vắng mặt không có lý do.

Nơi cư trú: Buôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ

quyền tham gia tổ tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đạt trình bày:

Ông Y C Niê, bà H C Ksor và Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng số 1647/2018/HĐTD2/BVB54 ngày 18/12/2018 và Khế ước nhận nợ số 1647.01/2018/KUNN2/BVB54 ngày 18/12/2018, chi tiết như sau:

Ngày nhận nợ: 18/12/2018; Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Thời hạn: 13 tháng (từ ngày 18/12/2018 đến ngày 18/01/2020); Mục đích vay: Đầu tư sản xuất nông nghiệp (chăm sóc cây cà phê, tiêu); Lãi suất cho vay: 10,5%/năm cố định trong suốt thời hạn vay.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay: Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1136811.A.15.HĐTC.ĐL ngày 30/09/2015 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL01 ngày 10/11/2017, cụ thể như sau:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872632, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số: 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872633, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 133a, tờ bản đồ số: 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872634, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872635, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872636, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 6: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 127, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Các tài sản trên được công chứng việc thế chấp tại Văn phòng Công chứng có thẩm quyền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật;

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ông Y C Niê và bà H C Ksor mới trả cho Ngân hàng được số tiền lãi là 52.626.361 đồng và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo. Ngân hàng TMCP B đã nhiều lần làm việc, tạo điều kiện để ông Y C Niê và bà H C Ksor thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng khách hàng vẫn tiếp tục vi phạm cam kết, không thanh toán nợ vay cho ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tạm tính đến ngày 27/5/2025, Ông Y C Niê và bà H C Ksor còn phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.006.914.892 đồng; trong đó Nợ gốc: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 58.972.603 đồng, lãi quá hạn: 497.743.151 đồng; lãi chậm trả lãi: 2.825.499 đồng.

Ngày 03/4/2026, nguyên đơn Ngân hàng TMCP B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bao gồm các tài sản sau:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872632, số vào sổ cấp GCN: CH 15040 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số: 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872633, số vào sổ cấp GCN: CH 15041 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 133a, tờ bản đồ số: 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872634, số vào sổ cấp GCN: CH 15042 do UBND huyện K Buk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872635, số vào sổ cấp GCN: CH 15043 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872636, số vào sổ cấp GCN: CH 15044 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng TMCP Bảo Việt đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Y C Niê và bà H C Ksor phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2025 là: 1.006.914.892 đồng; trong đó: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 58.972.603 đồng, lãi quá hạn: 497.743.151 đồng; lãi chậm trả lãi: 2.825.499 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 28/5/2026 đến ngày tất toán khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp Ông Y C Niê và bà H C Ksor không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 127, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Y C Niê và bà H C Ksor vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà H C Ksor trình bày:

Vợ chồng tôi Y C Niê và H C Ksor ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cán bộ Ngân hàng đã trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay thì Y C Niê đã ký hợp đồng thế chấp tài sản (tất cả tài sản là quyền sử dụng đất đều đứng tên một mình Y C Niê),

theo Hợp đồng thế chấp và Văn bản thoả thuận, sửa đổi hợp đồng thế chấp như đại diện Ngân hàng đã trình bày.

Hiện nay chúng tôi vẫn chưa trả khoản nợ trên cho Ngân hàng vì chồng tôi Y C Niê đang ở Trại giam số 6 – Bộ Công an (chấp hành án phạt tù chung thân). Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả tổng số tiền nợ là 779.918.607 đồng (Bảy trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười tám nghìn sáu trăm lẻ bảy đồng), bao gồm nợ gốc: 500.000.000 đồng và nợ lãi: 279.918.607 đồng (tạm tính đến ngày 11/07/2023) và lãi phát sinh tính đến ngày tất toán. Bà H C Ksor không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng vì bà H C chỉ ký hợp đồng tín dụng cùng với chồng là ông Y C Niê, bà H C không lấy hay nhận bất cứ khoản tiền nào từ tiền vay trên. Bà H C Ksor yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Hiện nay các tài sản thế chấp tại Ngân hàng đang do bà H W Niê là mẹ của ông Y C Niê (mẹ chồng bà H C Ksor) quản lý, sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/8/2024, do Toà án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An thực hiện tại Trại giam số 6 – Bộ Công an, bị đơn ông Y C Niê trình bày:

Vào ngày 18/12/2018, tôi và vợ là H C Ksor có vay của Ngân hàng TMCP B – chi nhánh Đăk Lăk số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất và thời hạn vay theo Hợp đồng tín dụng. Vợ chồng tôi đã trả được một khoản tiền lãi suất, cụ thể bao nhiêu tôi không nhớ. Hiện nay đang nợ tiền gốc là 500.000.000 đồng, còn tiền lãi suất thì tôi không rõ. Khi vay tiền có thế chấp tài sản bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL ngày 30/09/2015. Các tài sản thế chấp như trong hợp đồng thế chấp, hiện nay các thửa đất và tài sản trên đất mẹ tôi đang quản lý, sử dụng. Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu vợ chồng tôi trả nợ tiền gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi suất 279.918.607 đồng tôi có ý kiến, tôi và vợ tôi nợ tiền gốc Ngân hàng 500.000.000 đồng, còn số tiền lãi gia đình tôi đang khó khăn, tôi đang chấp hành án phạt tù nên xin Ngân hàng không tính tiền lãi suất. Khi làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ vợ chồng tôi cùng ký hợp đồng, chúng tôi đã nhận số tiền 500.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP B. Trường hợp tôi và vợ là H C Ksor không trả nợ thì Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp tôi không có ý kiến gì. Ông Y C Niê đang chấp hành án phạt tù chung thân về tội “Khủng bố chống chính quyền nhân dân”, bị bắt ngày 14/6/2023. Nay Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk (Toà án nhân dân khu vực 8-Đăk Lăk) giải quyết vụ án thì ông Y C đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H W Niê, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án. Vì vậy Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa

sơ thẩm; đối với nguyên đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa ông Y C Niê, bà H C Ksor với Ngân hàng TMCP B đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng đã giao đủ tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký, ông Y C Niê, bà H C Ksor đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Y C Niê, bà H C Ksor phải có nghĩa vụ thanh toán tiền gốc 500.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ (Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 03/4/2026 của Ngân hàng TMCP B).

Trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải hoàn trả cho ông Y C Niê, bà H C Ksor các tài sản bảo đảm là Giấy CNQSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký với Ngân hàng.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà H C Ksor có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Y C Niê vắng mặt có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H W Niê vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng (Hợp đồng tín dụng) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngân hàng TMCP B đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Y C Niê và bà H C Ksor phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2025 là 1.006.914.892 đồng; trong đó: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 58.972.603 đồng; lãi quá hạn: 497.743.151 đồng; lãi chậm trả lãi: 2.825.499 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 28/5/2026 đến ngày tất toán khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp Ông Y C Niê và bà H C Ksor không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Y C Niê và bà H C Ksor vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 18/12/2018, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk và ông Y C Niê, bà H C Ksor ký kết Hợp đồng tín dụng số 1647/2018/HĐTD2/BVB54 và Khế ước nhận nợ số 1647.01/2018/KUNN2/BVB54, chi tiết như sau: Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 13 tháng (từ ngày 18/12/2018 đến ngày 18/01/2020); Mục đích vay: Đầu tư sản xuất nông nghiệp (chăm sóc cây cà phê, tiêu); Lãi suất cho vay: 10,5%/năm cố định trong suốt thời hạn vay.

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1136811.A.15.HĐTC.ĐL ngày 30/09/2015 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL01 ngày 10/11/2017.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ông Y C Niê và bà H C Ksor mới trả cho Ngân hàng được số tiền lãi là 52.626.361 đồng và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 19/01/2020 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Y C Niê, bà H C Ksor thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 500.000.000 đồng và lãi phát sinh như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên bà H C Ksor không đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì bà cho rằng bà chỉ ký Hợp đồng tín dụng cùng chồng là ông Y C Niê, bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ hợp đồng vay nói trên, bà yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Về phía ông Y C Niê trình bày thì hiện nay ông Y C đang đi chấp hành án phạt tù chung thân tại Trại giam số 6 – Bộ Công an nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, ông đề nghị Ngân hàng chỉ tính tiền gốc không tính lãi đối với khoản vay trên và đề nghị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng đã ký là hợp đồng vay có thời hạn và có lãi suất, trong thời hạn vay từ ngày 18/12/2018 cho đến nay ông Y C Niê, bà H C Ksor mới trả cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt được khoản tiền lãi là 52.626.361 đồng, chưa trả được khoản nợ gốc nào và vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi từ ngày 19/01/2020 theo hợp đồng tín dụng đã ký. Đến nay các khoản vay của ông Y C Niê, bà H C Ksor đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 19/01/2020, là thời điểm đến hạn trả nợ của hợp đồng tín dụng đã ký. Như vậy Ngân hàng yêu cầu ông Y C Niê, bà H C Ksor phải trả nợ tổng số tiền là 1.006.914.892 đồng; trong đó: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 58.972.603 đồng, lãi quá hạn: 497.743.151 đồng; lãi chậm trả lãi: 2.825.499 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 27/5/2026. Tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 28/5/2026 cho đến khi ông Y C, bà H C trả hết nợ theo lãi suất tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký là có căn cứ, cần chấp nhận là phù hợp với Điều 463, Điều 466 BLDS năm 2015.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL ngày 30/09/2015 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL01 ngày 10/11/2017. Việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành, nếu ông Y C Niê, bà H C Ksor không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ.

* Ngày 03/4/2026, nguyên đơn Ngân hàng TMCP B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bao gồm các tài sản sau:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872632, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số: 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872633, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 133a, tờ bản đồ số: 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872634, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872635, do UBND huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y Chanh Niê.

- Tài sản 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872636, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội cần chấp nhận.

Như vậy trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm tài sản sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor thanh toán hết số nợ thì Ngân hàng TMCP B hoàn trả lại các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký cho ông Y C Niê là phù hợp với Điều 317, Điều 320 BLDS năm 2015.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với 05 tài sản thế chấp của ông Y C Niê theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 03/4/2026 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng,

bị đơn ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu. Ngân hàng TMCP B đã tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.000.000 đồng và đã chi phí xong. Hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu cho Ngân hàng trong giai đoạn thi hành án.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu 42.207.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 299; Điều 317; Điều 320, Điều 322, Điều 463 và Điều 466 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 158 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Bảo Việt.

1. Về số nợ và phương thức trả nợ:

Buộc bị đơn ông Y C Niê, bà H C Ksor phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2025 là 1.006.914.892 đồng (*một tỷ không trăm lẻ sáu triệu chín trăm mười bốn nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; lãi trong hạn: 58.972.603 đồng, lãi quá hạn: 497.743.151 đồng; lãi chậm trả lãi: 2.825.499 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 28/5/2026 đến ngày ông Y C Niê, bà H C Ksor tất toán khoản vay theo lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 1647/2018/HĐTD2/BVB54 ngày 18/12/2018 và Khế ước nhận nợ số 1647.01/2018/KUNN2/BVB54 ngày 18/12/2018 đã ký.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1136811.A.15.HĐTC.ĐL ngày 30/09/2015 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1136811.A.15.HĐTC.ĐL01 ngày 10/11/2017 theo quy định pháp luật để thu hồi nợ đối với tài sản sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Trường hợp ông Y C Niê, bà H C Ksor thanh toán hết số nợ thì Ngân hàng TMCP B hoàn trả lại các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và

Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký cho ông Y C Niê, bao gồm các tài sản sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872632, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số: 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872633, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 133a, tờ bản đồ số: 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872634, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872635, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872636, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 127, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872637, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Y C Niê, bà H C Ksor vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 03/4/2026 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với các tài sản thế chấp sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872632, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số: 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872633, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 133a, tờ bản đồ số: 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872634, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản

khác gắn liền với đất số BX 872635, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 872636, do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/07/2015 cho ông Y C Niê.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B có quyền khởi kiện lại đối với phần tài sản thế chấp đã đình chỉ theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu trong giai đoạn thi hành án.

5. Về án phí: Ông Y C Niê, bà H C Ksor phải chịu 42.207.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.598.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0004276 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk).

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 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 khu vực 8-Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8-Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Đã ký

Lê Anh Thái