TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÔNG** **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2019/DS-ST

Ngày: 19/11/2019

"*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG – TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Huế.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Nga: Phó chủ tịch Hội luật gia huyện.

- Ông Nguyễn Ngọc Minh: Phó chủ tịch Hội cựu chiến binh huyện Krông Bông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2019/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2019/QĐST-DS ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP ĐNA (SB)

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng ĐNA;

Địa chỉ: Số 25 THĐ, phường PCT, quận HK, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đinh K – Chức vụ: Phó tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Chí S- Chuyên viên xử lý nợ địa bàn miền Trung. (có mặt)

Địa chỉ: Số 32 QT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

** Bị đơn:* Y D Hdruê, sinh năm 1992. (vắng mặt)

H L Triết, sinh năm 1994.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông trình bày: Ngày 30/10/2017, ông Y D Hdruê và bà H L Triêt đã ký Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL (và các phụ lục kèm theo) với Ngân hàng TMCP ĐNA - Chi nhánh Đắk Lắk với các nội dung chính sau:

- Số tiền vay ban đầu : 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng);*
- Thời gian vay : 12 tháng *(từ 31/10/2017 đến ngày 31/10/2018*
- Mục đích vay : Chăm sóc cà phê, tiêu và trồng mới 400 trụ tiêu;
- Lãi suất cho vay ban đầu : Lãi suất cho vay bằng 6,5%/năm. Biên độ lãi suất cho vay: Được cố định trong suốt thời gian của khoản vay;
- Lãi suất quá hạn bằng : 150% lãi trong hạn.
- Phương thức trả nợ :

+ Trả gốc: Cuối kỳ 31/10/2018;

+ Trả lãi: Lãi trả làm 02 kỳ, 01 kỳ cách ngày nhận nợ 06 tháng vào ngày 25, kỳ thứ 02 trả cuối kỳ;

Thực hiện nội dung hợp đồng này, ngày 31/10/2017, Ngân hàng TMCP ĐNA - Chi nhánh Đắk Lắk đã tiến hành giải ngân cho khách hàng đủ số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)*.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho SB theo Hợp đồng tín dụng nói trên, ông Y D Hdruê và bà H L Triêt đã dùng tài sản thế chấp sau để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của mình gồm:

Tài sản 1:

Quyền sử dụng 20.641,8 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669231, số vào sổ cấp GCN: CH00343 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đăk Lăk xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 2:

Quyền sử dụng 6.225,6 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669232, số vào sổ cấp GCN: CH00344 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đăk Lăk xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 3:

Quyền sử dụng 14.370,2 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 162 tại Buôn bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669618, số vào sổ cấp GCN: CH00247 do UBND huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/07/2010 cho bà H' T Niê; Ngày 07/9/2017 tặng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 08/9/2017 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đăk Lăk xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.004.

Toàn bộ Tài sản trên đã được thế chấp tại SeABank theo Hợp đồng thế chấp số N2952/2017/HĐTC-ĐL ký ngày 30/10/2017 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B địa chỉ số 252 LD, thành phố BMTh, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 003554, Quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đắk Lắk ngày 30/10/2017.

Trong quá trình trả nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL ký ngày 31/10/2017, ông Y D Hdruê và bà H L Triêt đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền lãi cho SB. Vì vậy, SB đã tiến hành nộp đơn khởi kiện thu hồi toàn bộ nợ vay của khách hàng tại Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Khách hàng quá hạn nợ vay kể từ ngày 31/10/2018, số ngày quá hạn đến nay là 380 ngày.

Kể từ khi giải ngân, khách hàng chỉ trả được **16.428.822 đồng** trong đó gốc là 539.933 đồng, lãi là 15.888.889 đồng.

Tính đến hết ngày 19/11/2019 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL ký ngày 31/10/2017, ông Y D Hdruê và bà H L Triêt còn nợ Ngân hàng TMCP ĐNA tổng số tiền là: **570.286.412 đồng**, trong đó gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng.

Do ông Y D Hdruê và bà H L Triêt vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP ĐNA kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk thụ lý vụ án và xem xét giải quyết tranh chấp như sau:

Buộc Bên vay là ông Y D Hdruê và bà H L Triêt có trách nhiệm trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 19/11/2019 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL ký ngày 31/10/2017 là: **570.286.412** *(Năm trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm bảy mươi mốt đồng)* trong đó gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng.

Buộc ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục trả cho SB số tiền nợ lãi tính theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL ký ngày 31/10/2017 (và các phụ lục kèm theo) và các khoản phí, phạt quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh tiếp từ ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho SB thì SB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với các tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ nợ cho SB, đó là các tài sản sau:

Tài sản 1:

Quyền sử dụng 20.641,8 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669231, số vào sổ cấp GCN: CH00343 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 2:

Quyền sử dụng 6.225,6 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bhg, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669232, số vào sổ cấp GCN: CH00344 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 3:

Quyền sử dụng 14.370,2 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 162 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669618, số vào sổ cấp GCN: CH00247 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/07/2010 cho bà H’ T Niê; Ngày 07/9/2017 tặng cho hộ bà H B Hdruê và

ông Y L Niê. Ngày 08/9/2017 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.004.

Toàn bộ Tài sản trên đã được thế chấp tại SB theo Hợp đồng thế chấp số N2952/2017/HĐTC-ĐL ký ngày 30/10/2017 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B địa chỉ số 252 LD, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 003554, Quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đắk Lắk ngày 30/10/2017.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu nợ thì yêu cầu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

- *Tại bản tự khai ngày 20/9/2019, bị đơn anh Y D Hdruê trình bày:* Ngày 30/10/2017, do cần vốn làm ăn nên ông bà có vay của Ngân hàng TMCP ĐNA - Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng);* Thời gian vay: 12 tháng (từ 31/10/2017 đến ngày 31/10/2018 Mục đích vay: Chăm sóc cà phê, tiêu và trồng mới 400 trụ tiêu; Lãi suất cho vay ban đầu : Lãi suất cho vay bằng 6,5%/năm. Biên độ lãi suất cho vay: Được cố định trong suốt thời gian của khoản vay; Lãi suất quá hạn bằng : 150% lãi trong hạn theo hợp đồng tín dụng số N6597/2017/HĐTD-ĐL (và các phụ lục kèm theo) . Trả gốc: vào cuối kỳ 31/10/2018; Trả lãi àm 02 kỳ, 01 kỳ cách ngày nhận nợ 06 tháng vào ngày 25, kỳ thứ 02 trả cuối kỳ; Vợ chồng chúng tôi đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* từ Ngân hàng TMCP ĐNA-Chi nhánh Đắk Lắk. Vợ chồng tôi đã thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP ĐNA - Chi nhánh Đắk Lắk, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng 20.641,8 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669231, số vào sổ cấp GCN: CH00343 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

- Quyền sử dụng 6.225,6 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669232, số vào sổ cấp GCN: CH00344 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

- Quyền sử dụng 14.370,2 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 162 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669618, số vào sổ cấp GCN: CH00247 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/07/2010 cho bà H' T Niê; Ngày 07/9/2017 tặng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 08/9/2017 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/10/2017 chuyển

quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K B xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.004.

Kể từ khi vay đến nay, chúng tôi mới chỉ trả được **16.428.822 đồng** trong đó gốc là 539.933 đồng, lãi là 15.888.889 đồng cho Ngân hàng TMCP ĐNA - Chi nhánh Đắk Lắk

Tính đến hết ngày 19/11/2019 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số N6597/2017/HĐTD-ĐL ký ngày 31/10/2017, chúng tôi còn nợ Ngân hàng TMCP ĐNA tổng số tiền là: **570.286.412 đồng**, trong đó gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện buộc vợ chồng tôi phải trả số tiền trên, vợ chồng tôi đồng ý nhưng vì vợ tôi đi làm công nhân trong Sài gòn nên không về để lên Tòa án làm việc được, cũng không thể làm giấy ủy quyền cho tôi được nhưng qua trao đổi bằng điện thoại vợ tôi cũng đồng ý trả nợ cho ngân hàng. Ngoài ra, chúng tôi cũng đồng ý trả các khoản phí , các khoản phạt quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh tiếp từ ngày 19/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB.

Tại biên bản xác minh ngày 17/10/2019, xác định: Bà H L Triết có hộ khẩu thường trú tại Buôn Bh, xã CP, huyện KB, nhưng bà H L Triết thường xuyên vắng mặt tại nơi cơ trú. Bà H L Triết đi đâu, không báo nên chính quyền địa phương không biết bà H L Triết đi đâu, làm gì.

Toà án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng bà H L Triết không đến Toà án để tham gia tố tụng theo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Ngân hàng TMCP ĐNA giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Y D Hdruê và bà H L Triết có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền gốc còn nợ là 499.460.067 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 19/11/2019 là 70.826.345 đồng, tổng cộng là **570.286.412 đồng .**

Ngoài ra, ông Y D Hdruê và bà H L Triết còn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền tiền lãi phát sinh tính đến ngày trả hết nợ và các khoản phí, phạt quy định định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh tiếp từ ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho SB thì SB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với các tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ nợ cho SB, đó là các tài sản sau:

Tài sản 1:

Quyền sử dụng 20.641,8 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669231, số vào sổ cấp GCN: CH00343 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 2:

Quyền sử dụng 6.225,6 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 138 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669232, số vào sổ cấp GCN: CH00344 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017

chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 3:

Quyền sử dụng 14.370,2 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 162 tại buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669618, số vào sổ cấp GCN: CH00247 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/07/2010 cho bà H' T Niê; Ngày 07/9/2017 tặng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 08/9/2017 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hd và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê, ngày 26/10/2017tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.004.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu nợ thì yêu cầu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ : Ngân hàng TMCP ĐNA đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ . Tuy nhiên, chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Đại diện Ngân hàng TMCP ĐNA đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực

hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70 và 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; đồng bị đơn cố tình vắng mặt và không thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng, nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Y D Hdruê và bà H L Triết phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi phát sinh tạm tính đến ngày 19/11/2019 là tổng cộng là **570.286.412 đồng** (trong đó 499.460.067 đồng nợ gốc; tiền lãi phát sinh là 70.826.345 đồng) và các khoản phí, phạt quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh tiếp từ ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho SB thì SB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với các tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ cho SB.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu nợ thì yêu cầu ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ : Ngân hàng TMCP ĐNA đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ . Tuy nhiên, SB không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, không đặt ra để giải quyết.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ông Y D H Druê và bà H L Triết là các cá nhân người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở vùng kinh tế đặc biệt khó khăn (buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Y D H Druê và bà H L Triết .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về "Hợp đồng tín dụng" , đồng bị đơn sinh sống tại buôn Bh, CP, KB, Đăk Lăk. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự: Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện KB, Đăk Lăk .

[2] Về tố tụng: Bị đơn, ông Y D Hdruê và bà H L Triết có hộ khẩu thường trú tại buôn Bh, xã CP, huyện KB tỉnh Đăk Lăk, nhưng bà H L Triết thường xuyên vắng mặt tại nơi cơ trú.

Mặc dù, Toà án đã tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định để bà H L Triết và ông Y D Hdruê đến Toà án tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, nhưng bà H L Triết và ông Y D Hdruê vắng mặt. Đây là lần thứ hai, ông Y D Hdruê và bà H L Triết vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ . Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án .

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, HĐXX thấy: Ngày 30/10/2017, ông Y D Hdruê và bà H L Triết ký hợp đồng tín dụng số N2952/2017/HĐTC-ĐL với Ngân hàng TMCP ĐNA để vay số tiền 500.000.000đ và thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng tín dụng số N2952/2017/HĐTC-ĐL có nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay ban đầu: 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng);* Thời gian vay: 12 tháng *(từ 31/10/2017 đến ngày 31/10/2018*; Mục đích vay: Chăm sóc cà phê, tiêu và trồng mới 400 trụ tiêu; Lãi suất cho vay ban đầu : Lãi suất cho vay bằng

6,5%/năm. Biên độ lãi suất cho vay: Được cố định trong suốt thời gian của khoản vay; Lãi suất quá hạn bằng : 150% lãi trong hạn. Phương thức trả nợ : Trả gốc: Cuối kỳ 31/10/2018; Trả lãi: Lãi trả làm 02 kỳ, 01 kỳ cách ngày nhận nợ 06 tháng vào ngày 25, kỳ thứ 02 trả cuối kỳ;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N2952/2017/HĐTC-ĐL được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, tỉnh Đắk Lắk ngày 30/10/2017. Hợp đồng thế chấp cũng được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức tuân thủ các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đồng thời đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp cụ thể:

Tài sản 1:

Quyền sử dụng 20.641,8 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 138 tại Buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669231, số vào sổ cấp GCN: CH00343 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê ngày 26/10/2017 tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 2:

Quyền sử dụng 6.225,6 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 138 tại Buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669232, số vào sổ cấp GCN: CH00344 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk

Lắk cấp ngày 19/04/2010 cho hộ bà Châu Thị Kim Ph và chồng ông Đặng Hùng Ph; Ngày 07/9/2017 chuyển nhượng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê ngày 26/10/2017tặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.003.

Tài sản 3:

Quyền sử dụng 14.370,2 m2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 162 tại Buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 669618, số vào sổ cấp GCN: CH00247 do UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/07/2010 cho bà H' T Niê; Ngày 07/9/2017 tặng cho hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê. Ngày 08/9/2017 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/10/2017 chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà H B Hdruê và ông Y L Niê thành của riêng bà bà H B Hdruê ngày 26/10/2017ặng cho QSD đất cho ông Y D Hdruê được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K B xác nhận ngày 26/10/2017 theo hồ sơ số 000947.TA.004.

Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ , vợ chồng ông Y D Hdruê và bà H L Triết đã không trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng số N2952/2017/HĐTC-ĐL .

Trong quá trình thực hiện hợp đồng , ông Y D Hdruê và bà H L Triết đã trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA được **16.428.822 đồng** trong đó gốc là 539.933 đồng, lãi là 15.888.889 đồng. Như vậy, tính đến ngày 19/11/2019, ông Y D Hdruê và bà H L Triết còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ là là: **570.286.412 đồng** *(Năm trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm bảy mươi mốt đồng)* trong đó gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn của ông Y D H Druê và bà H L Triết đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết với SB số N2952/2017/HĐTC-ĐL ngày 30/10/2017 và Điều 466 Bộ luật dân sự. Do vậy, việc Ngân hàng TMCP ĐNA khởi kiện yêu cầu ông Y D Hdruê và bà H L Triết trả số tiền **570.286.412 đồng** *(Năm trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm bảy mươi mốt đồng)* trong đó gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng. Ông Y D Hdruê và bà H L Triết còn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền lãi phát sinh và các khoản phí, phạt quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên phát sinh tiếp từ ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB.

Trong trường hợp ông Y D H Druê và bà H L Triết không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Y D H Druê đã thế chấp cho SB được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu nợ thì ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

Các yêu cầu của SB là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466, 468 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

Sau khi ông Y D HDruê và bà H L Triết trả hết nợ, Ngân hàng TMCP ĐNA có nghĩa vụ trả lại cho ông Y D Hdruê bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ : Ngân hàng TMCP ĐNA đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện SB không yêu cầu giải quyết. Vì vậy, không đặt ra để giải quyết.

[5] Về án phí: Yêu cầu của SB được chấp nhận. Vì vậy, buộc ông Y D H Druê và bà H L Triết phải nộp toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, ông Y D H Druê và bà H L Triết là các cá nhân người đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở vùng kinh tế đặc biệt khó khăn (buôn Bh, xã CP, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk). Vì vậy, căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Y D H Druê và bà H L Triết .

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.072.000 đồng theo biên lai thu số 5942 ngày 05/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 144; Điều 147; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng;

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

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐNA : Buộc ông Y D Hdruê và bà H L Triết phải trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA tổng số tiền nợ là **570.286.412 đồng** *(Năm trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm bảy mươi mốt đồng)* trong đó nợ gốc là: 499.460.067 đồng, nợ lãi là 70.826.345 đồng tạm tính đến hết ngày 19/11/2019.

Ông Y D Hdruê và bà H L Triết còn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền lãi phát sinh và các khoản phí, phạt quy định tại Hợp đồng tín dụng số

N2952/2017/HĐTC-ĐL ngày 30/10/2017 phát sinh tiếp từ ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết nợ cho SB.

Trong trường hợp ông Y D H Druê và bà H L Triết không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Y D H Druê đã thế chấp cho SB được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì ông Y D Hdruê và bà H L Triêt phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

Sau khi ông Y D H Druê và bà H L Triết trả hết nợ, Ngân hàng TMCP ĐNA có nghĩa vụ trả lại cho ông Y D Hdruê bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp.

[3] Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Y D H Druê và bà H L Triết.

Trả cho Ngân hàng TMCP ĐNA số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.072.000 đồng theo biên lai thu số 5942 ngày 05/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đồng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo luật định.

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 yêu cầu thi hành án, quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

<u>Nơi nhận</u>:
-TAND tỉnh Đăk Lăk;
-VKSND huyện Krông Bông;
-THADS huyện Krông Bông;
-Đương sự.
-Lưu VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Huế