

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 26/2021/DS-ST

Ngày: 29/7/2021.

“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 BÚK, TỈNH 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 Y Mung Niê.
2. Ông Vũ Công Đạt.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 7 năm 2021, tại Hội trường B, Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST-DS ngày 21/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2021/QĐST-DS ngày 12/7/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P (NH O).

- Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Địa chỉ: Số, đường L, quận, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Ngô Trọng T, Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần P, Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch E.

- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Hạ H, Chuyên viên NH O, Chi nhánh Đắk Lắk, PGD E.

Địa chỉ: Số G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Y R Mlô, bà H P Niê – ông Y R Mlô có mặt, bà H P Niê vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị H D Niê, sinh năm 1981 – vắng mặt.
- Anh Y L Niê, sinh năm 1991 – vắng mặt.
- Chị H M Niê, sinh năm 1995 – vắng mặt.
- Chị H N Niê, sinh năm 1997 – vắng mặt.

- Chị H S Niê, sinh năm 1999 – vắng mặt.
Cùng đị chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- Anh Y T Niê, sinh năm 1990 – vắng mặt.
Địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Trần Hạ H trình bày:

Ngày 15/01/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần P (NH O), Chi nhánh Đắk Lắk-Phòng giao dịch E và bên vay là ông Y R Mlô và bà H P Niê đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018 với số tiền vay là 495.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn đầu tư chăm sóc cà phê, tiêu; Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất 10,2%/năm trong 12 tháng đầu (trên cơ sở tính 1 năm là 360 ngày). Áp dụng theo gói tín dụng ưu đãi vay nhanh - Giá rẻ hoặc các chương trình ưu đãi khác nếu thuộc đối tượng. Tương đương lãi suất vay trên lãi suất cơ sở tính 1 năm là 365 ngày là: 10.3416%/năm. Với công thức quy đổi là $(10.2\%/năm : 360 \text{ ngày}) \times 365 \text{ ngày}$. Từ tháng thứ 13 trở đi, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do NH O công bố tại thời điểm tính lãi cộng với biên độ 3,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh nêu trên đang được tính trên cơ sở 1 năm là 360 ngày) nên sẽ được quy đổi trên cơ sở 1 năm 365 ngày theo công thức quy đổi là $(\text{lãi suất vay điều chỉnh} : 360 \text{ ngày}) \times 365 \text{ ngày}$. Thay đổi lãi suất: NH O được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, Biên độ lãi suất và/hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của NH O tại từng thời kỳ. Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày 15/01/2018. Hình thức vay: từng lần; Ngày trả nợ cuối cùng 17/01/2021. Trả nợ gốc: Trả gốc chia làm 3 kỳ, kỳ đầu trả: 95.000.000 đồng vào ngày 15/01/2019, kỳ thứ 02 trả: 200.000.000 đồng vào ngày 15/01/2020 và kỳ cuối trả 200.000.000 đồng vào ngày 17/01/2021. Trả nợ lãi: 12 tháng một lần, vào ngày 15, theo dư nợ thực tế.

Kể từ ngày vay tiền cho đến nay, ông Y R Mlô và bà H P Niê đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 95.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 15/01/2019. Ông Y R Mlô và bà H P Niê vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 16/01/2020 (kỳ trả nợ gốc thứ 2), khoản nợ của ông Y R, bà H P đã chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã làm việc rất nhiều lần, thông báo và yêu cầu ông Y R, bà H P trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng nhưng ông bà vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tổng số tiền ông Y Ruê Mlô và bà H Piết Niê còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần P tạm tính đến hết ngày 28/7/2021 là 543.941.508 đồng (năm trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm lẻ tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003389 do UBND huyện K cấp ngày 13/4/2017

cho ông Y R Mlô và bà H P Niê; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002823 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002824 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô.

Ông Y R Mlô và bà H P Niê đã vi phạm hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD-CN ngày 15/01/2018 và Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN-CN ngày 19/01/2018. Do vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đề nghị Tòa án Nhân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cụ thể như sau:

Buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng được thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018, Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN- CN ngày 19/01/2018 trong thời gian sớm nhất, với tổng số tiền tạm tính đến hết 28/7/2021 là 543.941.508 đồng (năm trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm lẻ tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng. Buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 29/7/2021 cho đến khi ông Y R Mlô và bà H P Niê hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho phía bên Ngân hàng.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Y R Mlô và bà H P Niê đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Y R Mlô trình bày:

Ông Y R Mlô đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Do hoàn cảnh gia đình đang gặp rất nhiều khó khăn nên vợ chồng ông Y R Mlô và bà H P Niê đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018 và Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN- CN ngày 19/01/2018. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông Y R Mlô đồng ý có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/7/2021 là 543.941.508 đồng. (Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng), tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 29/7/2021 cho đến khi ông Y R Mlô và bà H P Niê hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì ông bà đồng ý để cơ quan chức năng có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng, thì yêu cầu Ngân hàng phải trả lại cho ông bà tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003389 do UBND huyện K cấp ngày 13/4/2017 cho ông Y R Mlô và bà H P Niê; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002823 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô; Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H 002824 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà H P Niê trình bày:

Bà H P Niê đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O. Bà H P Niê đồng ý để vợ chồng bà trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/10/2020 là 490.900.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu chín trăm nghìn đồng). Trong đó: Số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là 62.700.00 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là 28.200.000 đồng. Tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 06/10/2020 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp vợ chồng bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì bà đồng ý để cơ quan chức năng có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H D Niê, anh Y T Niê, anh Y L Niê, chị H M Niê và chị H N Niê trình bày:

Thông nhất với ý kiến của ông Y R Mlô và bà H P Niê và không có ý kiến gì đối với quyết định của ông Y R Mlô và bà H P Niê (là cha mẹ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đối với tài sản là quyền sử dụng đất số H 002823 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô và quyền sử dụng đất số 002824 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô đã được ông Y R Mlô và bà H P Niê thế chấp tại Ngân hàng TMCP P để vay vốn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

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 BLTTDS. 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 và Điều 234 BLTTDS. Đối với bị đơn đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72 và Điều 234 BLTTDS.

Về giải quyết 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 R Mlô và bà H P Niê với Ngân hàng TMCP P đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng đã giao đủ tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký, ông Y R Mlô và bà H P Niê 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 R Mlô và bà H P Niê phải có nghĩa vụ thanh toán tiền gốc 400.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng O 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.

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 P Niê, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H D Niê, anh Y L Niê, chị H M Niê, chị H N Niê, chị H S Niê, anh Y T Niê đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về dân sự (tranh chấp hợp đồng tín dụng) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng:

Ngân hàng TMCP P (NH O) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng được thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018, Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN- CN ngày 19/01/2018 trong thời gian sớm nhất, với tổng số tiền tạm tính đến hết 28/7/2021 là 543.941.508 đồng (năm trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm lẻ tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng. Buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 29/7/2021 cho đến khi ông Y R Mlô và bà H P Niê hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Y R Mlô và bà H P Niê đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngân hàng TMCP P và ông Y R Mlô và bà H P Niê đã ký kết hợp đồng tín dụng 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018, Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN- CN ngày 19/01/2018 để vay số tiền 495.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày 15/01/2018. Hình thức vay: từng lần; Ngày trả nợ cuối cùng 17/01/2021. Trả nợ gốc: Trả gốc chia làm 3 kỳ, kỳ đầu trả: 95.000.000 đồng vào ngày 15/01/2019, kỳ thứ 02 trả: 200.000.000 đồng vào ngày 15/01/2020 và kỳ cuối trả 200.000.000 đồng vào ngày 17/01/2021. Trả nợ lãi: 12 tháng một lần, vào ngày 15, theo dư nợ thực tế.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Y R Mlô và bà H P Niê đã thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng O theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 gồm các tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003389 do UBND huyện K cấp ngày 13/4/2017 cho ông Y R Mlô và bà H P Niê; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002823 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002824 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y R Mlô và bà H P Niê mới trả cho Ngân hàng O được khoản nợ gốc và lãi của kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/01/2019 với số tiền 95.000.000 đồng, và tiền lãi phát sinh. Đến nay các khoản vay của ông ông Y R Mlô và bà H P Niê đã chuyển nợ quá hạn từ thời điểm ngày 16/01/2020.

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 15/01/2018 cho đến nay ông Y R Mlô và bà H P Niê mới trả cho Ngân hàng O được 95.000.000 đồng tiền gốc, và tiền lãi phát sinh. Ông Y R Mlô và bà H P Niê vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/01/2020 theo hợp đồng tín dụng đã ký. Tính đến ngày 28/7/2021, theo hợp đồng tín dụng đã ký ông Y R Mlô và bà H P Niê còn nợ tổng số tiền là 543.941.508 đồng. (Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, ông Y R Mlô và bà H P Niê thừa nhận còn nợ Ngân hàng O như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Y R Mlô và bà H P Niê chưa trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay ông bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký, trường hợp ông bà không trả được nợ thì tài sản đã thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H D Niê, anh Y T Niê, anh Y L Niê, chị H M Niê và chị H N Niê cũng thống nhất với ý kiến của ông Y R Mlô và bà H P Niê và không có ý kiến gì đối với quyết định của ông Y R Mlô và bà H P Niê (là cha mẹ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đối với tài sản là quyền sử dụng đất số H 002823 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô và quyền sử dụng đất số 002824 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô đã được ông Y R Mlô và bà H P Niê thế chấp tại Ngân hàng TMCP P để vay vốn.

Như vậy xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P là có căn cứ, vì vậy buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải trả cho Ngân hàng O tổng số tiền là 543.941.508 đồng. (Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng), tiền lãi tạm tính đến ngày 28/7/2021. Tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc 400.000.000 đồng kể từ ngày 29/7/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng O theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018, Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KUNN- CN ngày 19/01/2018, là phù hợp với Điều 463, Điều 466 BLDS.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018, việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K là đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành, nếu ông Y R Mlô, bà H P Niê 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, bao gồm các tài sản sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003389, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 74, diện tích 7021,3m², do UBND huyện K cấp ngày 13/4/2017 cho ông Y R Mlô và bà H P Niê. Địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002823, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 12, diện tích 2515m², do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002824, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, diện tích 2585m², do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô. Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, là phù hợp với Điều 317, Điều 320 BLDS năm 2015.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP P không phải chi án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.818.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0011676 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Bị đơn ông Y R Mlô và bà H P Niê phải chịu 25.757.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 147 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.

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 47 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.

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (NH O).

- Buộc ông Y R Mlô và bà H P Niê phải trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền là 543.941.508 đồng (năm trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm lẻ tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 50.630.425 đồng; Nợ lãi quá hạn là 143.941.508 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 28/7/2021. Tiếp tục tính lãi phát sinh trên số nợ gốc 400.000.000 đồng kể từ ngày 29/7/2021, cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho NH O theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 71/2018/HĐTD- CN ngày 15/01/2018, Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 71/2018-O-KU'NN- CN ngày 19/01/2018 đã ký.

- Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Y R Mlô và bà H P Niê đã thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71/2018/BĐ ngày 15/01/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp ông Y R Mlô và bà H P Niê thanh toán hết số nợ thì Ngân hàng O hoàn trả lại cho ông Y R Mlô và bà H P Niê tài sản thế chấp bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003389, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 74, diện tích 7021,3m², do UBND huyện K cấp ngày 13/4/2017 cho ông Y R Mlô và bà H P Niê. Địa chỉ thửa đất: Buôn D,

xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002823, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 12, diện tích 2515m², do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô.
Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 002824, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, diện tích 2585m², do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996 cho hộ ông Y R Mlô.
Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về án phí: Ông Y R Mlô và bà H P Niê phải chịu 23.636.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.818.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0011676 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- 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