

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **78/2021/ DSST**

Ngày: 17/12/2021 “V/v Tranh
chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Lợi Niê

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Cao Thị Hồng Châu – CB hưu trí

2. Bà Trần Thị Minh Thành – Phó giám đốc Trung tâm chính trị huyện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hà – thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk tham
gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar,
tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 314/ 2020/ DSST ngày 23
tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 91/2021/QĐXX- ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 và quyết
định hoãn phiên tòa số 77/2021/ QĐTA ngày 29/ 11/ 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP SGTT(SC)

Địa chỉ: 266-268 NKKN, quận 3, thành phố HCM.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phạm Đình V

Chức vụ: Giám đốc chi nhánh DL- SC.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh C (có mặt)

Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch NTT

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Bích Đ (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã CS, huyện CM, tỉnh DL.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Y B L N, bà H M Ay, anh Y H N, chị H GL Ay

(Tất cả đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn Tr, xã Ea H' Đ, huyện CM, tỉnh DL;
2/ Anh Y KR Ê B (Có mặt)
Địa chỉ: Buôn Ea M, thị trấn Ea P, huyện CM, tỉnh DL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện cho Ngân hàng TMCP SGTТ trình bày:

Ngày 22/5/2018 tại Ngân hàng SC phòng giao dịch NTT, chị Nguyễn Thị BĐ đã ký hợp đồng cho vay số LD 1813600873 vay số tiền 360.000.000đ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất thỏa thuận 12%/ năm, hạn trả cuối cùng vào ngày 22/5/2023.

Ngày 03/6/2019 chị Đông tiếp tục ký hợp đồng cho vay số LD 191400669 vay số tiền 70.000.000đ thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11%/ năm và giấy đề nghị vay vốn kèm hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số LD 1915100121 ngày 03/6/2019 vay số tiền 30.000.000đ mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 20,27%/ năm.

Tổng cộng 3 khoản vay, chị Đ đã vay của Ngân hàng TMCP SGTТ số tiền 460.000.000đ.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay, chị Nguyễn Thị BĐ đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 23 (39), diện tích 7.150 m², địa chỉ thửa đất tại xã EaH'Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421412 ngày 11/5/2018, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/2018/TC/NTT ngày 22/5/2018.

Quá trình vay chị Đông mới trả cho Ngân hàng được 72.000.000đ tiền gốc. Số tiền chị Đ còn nợ lại 531.397.446 đ, trong đó nợ gốc 388.000.000đ, lãi trong hạn 119.324.023 đ, lãi quá hạn 24.073.423 đ (Lãi tạm tính đến ngày 16/12/2021)

Do thời gian nợ quá hạn đã lâu, Ngân hàng yêu cầu chị Đ phải có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng.

Trường hợp chị Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, ngân hàng đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Nguyễn Thị BĐ trình bày:

Năm 2018 theo giới thiệu của người quen biết, ông Y B1 N đã gặp chị Nguyễn Thị BĐ và đề nghị nhờ chị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền giúp cho ông Y B1 vì ông bị nợ xấu và phải thi hành án đối với một số người. Sau đó ông Y B1 đã hợp thức hóa việc nhờ đứng tên bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 23 (39), diện tích 7.150 m², địa chỉ thửa đất tại xã Ea Hd, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421412 ngày 11/5/2018 sang cho chị Đ. Sau đó chị Đ đã thế

chấp quyền sử dụng đất để vay khoản tiền 460.000.000đ (03 hợp đồng). Toàn bộ khoản tiền vay chị Đông không sử dụng mà trả nợ cho ông Y B1. Giữa ông Y B1 và chị Đ đã làm cam kết, cụ thể ông Y B1 cam kết sẽ chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đã thế chấp.

Trong số tiền vay 360.000.000đ xác lập ngày 22/5/2018, đến ngày 03/6/2019 do ông Y B1 chưa có tiền để trả theo định kỳ nên chị Đ tiếp tục ký hợp đồng và vay thêm 2 khoản 100.000.000đ, sau đó trả cho hợp đồng ký ngày 22/5/2018 được 72.000.000đ nợ gốc, còn lại trả lãi. Số tiền hiện tại của 3 hợp đồng chị Đ còn nợ lại 388.000.000đ tiền gốc và lãi suất như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng.

Về phương thức trả nợ: Chị Đ đồng ý trả theo trình tự thi hành án.

Về xử lý tài sản thế chấp: Do chị Đ không phải là chủ sử dụng đất nên chị Đ đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ, ông Y B1 trình bày:

Gia đình ông Y B1 trước đây đã vay của tư nhân một số tiền. Do không có khả năng trả nợ dẫn đến việc ông bị khởi kiện đến Tòa án và phải thi hành án.

Ngoài khoản tiền vay của cá nhân, ông Y B1 còn vay tiền của Ngân hàng. Đến thời hạn trả Ngân hàng ông đã mượn tiền của bà D để thực hiện việc đáo hạn, tuy nhiên sau đó ông không vay lại được vì Cơ quan Thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản của gia đình ông. Bà D đã bỏ tiền để trả cho người được thi hành án và yêu cầu ông sang nhượng quyền sử dụng đất cho một số người trong đó có chị Nguyễn Thị BĐ để vay Ngân hàng trả tiền cho bà D. Giữa ông Y B1 và chị Đ đã thoả thuận với nhau số tiền chị Đ đứng tên vay Ngân hàng, ông Y B1 có nghĩa vụ trả tiền lãi và tiền gốc vay khi đến hạn. Trường hợp ông Y B1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 7.150 m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 23 (39), mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Đ đứng tên nhưng thực tế diện tích đất này vợ chồng ông đã chia cho vợ chồng con gái là H G1 Ay và Y H N diện tích khoảng 4.000 m², phần diện tích còn lại khoảng 3.000 m² vẫn do gia đình ông trực tiếp quản lý. Việc cho tặng chỉ thực hiện bằng lời nói, không có văn bản giấy tờ gì thể hiện. Hiện nay vợ chồng Y H đã cho người khác thuê thời hạn 16 năm.

Ông Y B1 thừa nhận khoản tiền chị Nguyễn Thị BĐ vay của Ngân hàng do gia đình ông sử dụng. Do hiện nay gia đình ông không có khả năng thanh toán nợ cho chị Đông để chị Đ trả Ngân hàng nên ông Y B1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Người liên quan anh Y Kr Ê B trình bày: Tháng 01/ 2018 qua sự giới thiệu

của người quen, anh Y Kr Ê B đã hợp đồng thuê của chị H Gl Ay diện tích hơn 4.000 m² đất rẫy đã trồng 496 cây cà phê, 20 trụ tiêu và 04 cây Điều. Thời hạn hợp đồng 16 năm kể từ năm 2018 đến năm 2034. Giá trị hợp đồng 120.000.000đ, anh Y Kr đã trả đủ và đã nhận đất từ tháng 01/2018 đến nay. Khi hợp đồng anh Y Kr cũng được thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình chị H Gl Ay đang thế chấp vay và họ cho thuê để lấy tiền trả cho Ngân hàng.

Do thời hạn hợp đồng đang còn dài, anh Y Kr Êb đề nghị Ngân hàng cho được tiếp tục hợp đồng cho hết thời hạn.

Đối với anh Y H N và chị H Gl Ay, Toà án đã triệu tập nhiều lần nhưng cả hai anh chị hiện đều đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương nên không ghi nhận được lời khai.

Đối với bà H M Ay Tòa án đã triệu tập nhưng bà không lên tòa và cũng không cung cấp lời khai cho tòa nên không ghi nhận được lời khai.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CM phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tổ tụng dân sự của Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Đối với Thẩm phán:* Trong quá trình chuẩn bị xét xử; Về cơ bản tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203BLTTDS.

- *Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:* Tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- *Đối với đương sự:*

+/ Nguyên đơn: Thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS.

+/ Bị đơn: Chưa thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72 BLTTDS.

+/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chưa thực hiện đúng , đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 73 BLTTDS.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:*

Đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Chị Nguyễn Thị BD ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng trên nguyên tắc tự nguyện, thoả thuận, phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ các Điều 26; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) và Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 (BLDS) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 318, 319, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật của Tổ chức tín dụng.

- Đề nghị chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP SHTT

Buộc chị Nguyễn Thị BD có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP SGTT số tiền gốc 388.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp chị Đ không trả nợ hoặc không trả nợ đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/2018/TC/NTT ngày 22/5/2018.

Chị Nguyễn Thị BD phải nộp án phí DSST và các chi phí tố tụng khác 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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn chị Nguyễn Thị BD, người liên quan ông Y BL N, bà H M Ay, anh Y H N, chị H Gl Ay đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. *Về nội dung:* Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập và có trong hồ sơ vụ án đã có đủ cơ sở xác định:

Ngày 22/5/2018 tại Ngân hàng SC phòng giao dịch NTT, chị Nguyễn Thị BD đã ký hợp đồng cho vay số LD 1813600873 vay số tiền 360.000.000đ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất thỏa thuận 12%/ năm, hạn trả cuối cùng vào ngày 22/5/2023.

Ngày 03/6/2019 chị Đ tiếp tục ký hợp đồng cho vay số LD 191400669 vay số tiền 70.000.000đ thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11%/ năm và giấy đề nghị vay vốn kèm hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số LD 1915100121 ngày 03/6/2019 vay số tiền 30.000.000đ mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 20,27%/ năm.

Tổng cộng 3 khoản vay, chị Đ đã vay của Ngân hàng TMCP SGTT số tiền 460.000.000đ.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay, chị Nguyễn Thị BD đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 23 (39),

diện tích 7.150 m², địa chỉ thửa đất tại xã Ea Hd, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421412 ngày 11/5/2018, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/2018/TC/NTT ngày 22/5/2018.

Quá trình vay chi Đông mới trả cho Ngân hàng được 72.000.000đ tiền gốc. Số tiền chi Đ còn nợ lại 543.837.476 đ, trong đó nợ gốc 388.000.000đ, lãi trong hạn 127.674.297 đ, lãi quá hạn 28.163.179 đ (Lãi tính đến ngày 16/12/2021).

Tính đến thời điểm này, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chi Đ có nghĩa vụ trả cho ngân hàng toàn bộ số tiền gốc lãi trên. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với các hợp đồng tín dụng chi Đ đã ký kết với Ngân hàng trên nguyên tắc tự nguyện và thỏa thuận phù hợp quy định của Bộ luật dân sự và luật các tổ chức tín dụng . Do vậy đây là quan hệ tranh chấp về chấp Hợp đồng tín dụng, được quy định trong Bộ luật dân sự và Luật các Tổ chức tín dụng. Đến kỳ hạn trả nợ, bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ trả nợ của bên vay trong Hợp đồng tín dụng, cũng như quy định tại Điều 466 Bộ Luật dân sự.

Xét về nội dung của hợp đồng: Mặc dù chi Đ là người trực tiếp ký kết hợp đồng, tuy nhiên giữa chi Đ và ông Y B1 đã có sự thỏa thuận với nhau, khoản tiền vay trên chi Đ chỉ đứng tên vay còn người nhận tiền và trách nhiệm trả tiền thuộc về ông Y B1. Việc thỏa thuận này phía Ngân hàng hoàn toàn không biết, do đó trách nhiệm trả nợ đối với Ngân hàng vẫn thuộc về chi Đ.

Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình xác minh, thẩm định, thu thập chứng cứ thể hiện: Mặc dù thửa đất trên giấy chứng nhận mang tên Nguyễn Thị BĐ, nhưng thực tế toàn bộ diện tích đất này do gia đình ông Y B1 và con gái con rể ông là H G1 Ay và Y H trực tiếp quản lý. Tuy nhiên giữa ông Y B1 N và chị Nguyễn Thị BĐ đã thỏa thuận, trường hợp nếu gia đình ông Y B1 không trả được nợ đối với hợp đồng chi Đ vay Ngân hàng giúp thì tài sản chi Đ đã thế chấp cho Ngân hàng được xử lý theo pháp luật.

Mặt khác, phần diện tích 4.757,1 m² ông Y B1 cho tặng vợ chồng chị H G1, việc tặng cho chỉ thực hiện bằng lời nói không có tài liệu gì chứng minh, do vậy về mặt pháp lý tài sản này đã thế chấp hợp pháp để đảm bảo cho hợp đồng vay của chi Đ.

Đối với anh Y Kr là người đã thuê lại diện tích 4.757,1 m² của chị H G1 và anh Y H. Khi thuê đất anh Y Kr cũng đã biết diện tích đất này gia đình chị H G1 đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng anh vẫn thuê. Anh Y Kr đề nghị Ngân hàng

tiếp tục cho canh tác cho hết hạn hợp đồng, yêu cầu của anh Y Kr không được Ngân hàng chấp thuận. Toà án cũng đã giải thích và hướng dẫn cho anh Y Kr khởi kiện về hợp đồng thuê đất này nhưng anh Y Kr thấy chưa cần thiết nên chưa khởi kiện, do đó Toà án dành quyền cho anh Y Kr khởi kiện anh Y H N và chị H Gl Ay đối với hợp đồng thuê đất rẫy khi anh Y Kr có yêu cầu.

Đối với 496 cây cà phê, 20 trụ tiêu và 04 cây Điều trên diện tích đất ông Y Bl cho tặng chị H Gl (cho tặng bằng miệng) do vợ chồng chị H Gl trồng, do anh Y H và chị H Gl không có mặt tại địa phương nên không ghi nhận được ý kiến. Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử dành quyền ưu tiên cho anh Y H và chị H Gl nếu anh chị có nhu cầu nhận chuyển nhượng khi phát mại tài sản thế chấp.

Từ những căn cứ nêu trên; Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc chị Nguyễn Thị BD có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền 543.837.476 đồng, trong đó nợ gốc 388.000.000 đồng, lãi trong hạn 127.674.297 đồng, lãi quá hạn 28.163.179 đồng (Lãi tính đến ngày 16/12/2021). Cụ thể khoản tiền nợ của từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay số LD 1813600873 ngày 22/5/2018: Tiền gốc 288.000.000 đồng; lãi trong hạn 19.576.986 đồng; lãi quá hạn 17.162.951 đồng, tổng cộng 398.096.114 đồng.

- Hợp đồng cho vay số LD 191400669 ngày 03/6/2019: Tiền gốc 70.000.000 đồng; lãi trong hạn 19.576.986 đồng; lãi quá hạn 7.116.777 đồng, tổng cộng 96.693.763 đồng.

- Hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số LD 1915100121 ngày 03/6/2019: Tiền gốc 30.000.000 đồng; lãi trong hạn 15.164.148 đồng; lãi quá hạn 3.883.451 đồng, tổng cộng 49.047.599 đồng.

Đồng thời tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/12/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi chị Nguyễn Thị BD trả xong nợ gốc và nợ lãi, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất mà bên vay đã thế chấp cho ngân hàng. Trường hợp chị Đ không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/2018/TC/NTT ngày 22/5/2018 giữa ngân hàng và chị Nguyễn Thị BD để thu hồi nợ.

[4] Về án phí án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí*: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Chị Nguyễn Thị BD phải chịu 25.753.499 đ án phí DSST, cụ thể: $20.000.000\text{đ} + (543.837.476 - 400.000.000\text{đ}) \times 4\% = 25.753.499 \text{ đồng}$

- *Về chi phí tố tụng khác*: Chị Nguyễn Thị BD phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp, sau khi thu được từ chị Nguyễn Thị BD.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

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

- *Áp dụng Điều 299; Điều 319; Điều 323; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.*

- *Áp dụng khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.*

- *Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao*

- *Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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 yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT (SC).

Buộc chị Nguyễn Thị BD phải trả cho Ngân hàng TMCP SGTT(SC) số tiền 543.837.476 đồng, trong đó nợ gốc 388.000.000 đồng, lãi trong hạn 127.674.297 đồng, lãi quá hạn 28.163.179 đồng (lãi tính đến ngày 16/12/2021). Cụ thể khoản tiền nợ của từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay số LD 1813600873 ngày 22/5/2018: Tiền gốc 288.000.000 đồng; lãi trong hạn 19.576.986 đồng; lãi quá hạn 17.162.951 đồng, tổng cộng 398.096.114 đồng.

- Hợp đồng cho vay số LD 191400669 ngày 03/6/2019: Tiền gốc 70.000.000 đồng; lãi trong hạn 19.576.986 đồng; lãi quá hạn 7.116.777 đồng, tổng cộng 96.693.763 đồng.

- Hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số LD 1915100121 ngày 03/6/2019: Tiền gốc 30.000.000 đồng; lãi trong hạn 15.164.148 đồng; lãi quá hạn

3.883.451 đồng, tổng cộng 49.047.599 đồng.

Tiếp tục áp dụng lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay số LD 1813600873 ngày 22/5/2018; Hợp đồng cho vay số LD 191400669 ngày 03/6/2019; Hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số LD 1915100121 ngày 03/6/2019 kể từ ngày 16/12/2021 cho đến khi bà Đông thanh toán hết các khoản nợ trả cho Ngân hàng.

Sau khi chị Nguyễn Thị BD trả xong nợ gốc và nợ lãi, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số CM 421412 ngày 11/5/2018 mà bên vay đã thế chấp cho ngân hàng.

Trường hợp chị Đ không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 23 (39), diện tích 7.150 m², địa chỉ thửa đất tại xã Ea Hd, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421412 ngày 11/5/2018, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 293/2018/TC/NTT ngày 22/5/2018 giữa ngân hàng và chị Nguyễn Thị BD để thu hồi nợ.

Dành quyền cho anh Y Kr khởi kiện anh Y H N và chị H Gl Ay đối với hợp đồng thuê đất rẫy diện tích 4.757,1 m², trên đất có 496 cây cà phê, 20 trụ tiêu và 04 cây Điều khi anh Y Kr có yêu cầu.

Dành quyền ưu tiên cho anh Y H và chị H Gl nếu anh chị có nhu cầu nhận chuyển nhượng khi phát mại tài sản thế chấp.

[4] Về án phí án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:* Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT. 10.683.000 đồng nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0010088 ngày 19/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CưM'gar, tỉnh DL.

Bị đơn chị Nguyễn Thị BD phải chịu 25.753.499 đồng án phí án phí Dân sự sơ thẩm.

- *Về chi phí tố tụng khác:* Chị Nguyễn Thị BD phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân Hàng TMCP SGTT.

Ngân hàng TMCP SGTT được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp, sau khi thu được từ chị Nguyễn Thị BD.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niên yết bản án hợp lệ.

“ *Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 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 “.

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh DL;
- TAND tỉnh DL;
- VKSND huyện CM;
- CCTHA huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

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

(đã ký)

Y Lợi Niê

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA