

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

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

Bản án số: 16/2020/DS-ST  
Ngày 16 - 9 - 2020  
“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 ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Đoàn.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Thế Chiên;  
2. Bà Bùi Thị Thiềm.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhất - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: Tháp I, 35 H, quận M, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quốc V, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Phòng giao dịch T (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2020).

Địa chỉ: 27 Q, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

**\* Bị đơn:** Ông Y B Sruê, sinh năm 1960 và bà H' N Êñuôl, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Anh Y A Êñuôl, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Buôn R, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Anh Y D Êñuôl, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt, có đơn xin xét xử mặt).

3/ Chị H O Êñuôl, sinh năm 1981, (vắng mặt, có đơn xin xét xử mặt).

4/ Anh Y L Êñuôl, sinh năm 1986, (vắng mặt).

5/ Chị H' U Êñuôl, sinh năm 1992, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

6/ Anh Y C Êñuôl, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Tổ dân phố R, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt, có đơn xin xét xử mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Quốc V trình bày:*

Ngày 24/9/2018 ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl có ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 01/2018/8176541/HĐTD, để vay số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Đầu tư chăm sóc cà phê, trồng tiêu; Thời hạn vay: 11 tháng; Lãi suất vay là 9.7%/năm; Lãi suất quá hạn là 150% so với lãi suất trong hạn; Hạn trả nợ vào ngày 24/8/2019.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl có ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/.../HĐBĐ ngày 22/12/2015, thế chấp các quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 114, diện tích 9.730 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Buôn K1, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số BU 384021 do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2014 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.710 m<sup>2</sup>, và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.080 m<sup>2</sup>, đều tọa lạc tại buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc GCNQSDĐ số BH 730514 do UBND huyện K cấp ngày 06/3/2012 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: thửa đất số 292, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040 m<sup>2</sup>; thửa đất số 335b, tờ bản đồ số 12, diện tích 780 m<sup>2</sup>; thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.340 m<sup>2</sup>; thửa đất số 147a, tờ bản đồ số 12, diện tích 960 m<sup>2</sup>; thửa đất số 158, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.870 m<sup>2</sup>; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.290 m<sup>2</sup>; đều tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc GCNQSDĐ số M 834248 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2001 cho hộ ông Y B Sruê.

Theo Điều 4 của hợp đồng thế chấp, thì bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh từ tất cả hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đến hợp

đồng được ký kết giữa Ngân hàng và bên vay trong khoảng thời gian 07 năm, kể từ ngày 22/12/2015 đến ngày 22/12/2022.

Kể từ ngày vay cho đến nay, ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl mới trả được cho Ngân hàng 13.610.411 đồng tiền lãi. Hiện khoản vay trên đã quá hạn trả nợ từ ngày 25/8/2019 và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền gốc là: 400.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến hết ngày 16/9/2020 là: 83.974.246 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/9/2020 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không thanh toán được nợ, thì Ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản cũng như các tài sản khác có liên quan để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl trình bày:*

Vợ chồng ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl công nhận có ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đúng như Ngân hàng trình bày.

Sau khi vay tiền, do cả phê mất mùa, giá cả nông sản xuống thấp nên ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không trả được nợ cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Hiện ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh như Ngân hàng trình bày.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả nợ xong, thì ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl xác định còn nợ Ngân hàng khoản tiền trên là đúng, nhưng do điều kiện kinh tế gặp khó khăn nên đề nghị Ngân hàng cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl thời gian để thu xếp trả nợ gốc cho Ngân hàng. Sau khi trả xong khoản nợ gốc, thì đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm tiền lãi cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl.

*\* Tại biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y D Êñuôl, anh Y A Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl và chị H' U Êñuôl trình bày:*

Anh Y D Êñuôl, anh Y A Êñuôl, chị H O Êñuôl và anh Y C Êñuôl, chị H' U Êñuôl là con đẻ của ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl, là thành viên trong hộ gia đình. Việc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl dùng tài sản của hộ gia đình là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 292, 335b, 145, 147a, 158, 79 nêu trên thì anh Y D Êñuôl, anh Y A Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl và chị H' U Êñuôl có biết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong nợ và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ trong trường hợp ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không trả được nợ cho Ngân hàng

thì anh Y D Êñuôl, anh Y A Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl và chị H' U Êñuôl không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Y L Êñuôl:* Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh Y L Êñuôl không đến Tòa án để tham gia tố tụng nên Tòa án không thể lấy lời khai của anh Y L Êñuôl được.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quan hệ pháp luật giải quyết của vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, việc tổng đạt các văn bản và quyết định tố tụng cho đương sự đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Thư ký, Hội đồng xét xử (HĐXX) đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng từ khi khai mạc phiên tòa đến khi kết thúc tranh luận.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Về Hợp đồng tín dụng là có căn cứ, đề nghị HĐXX buộc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không thanh toán được nợ, thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản cũng như các tài sản khác có liên quan để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Xét thấy những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Y A Êñuôl, anh Y D Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl đều có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Y L Êñuôl sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét hợp đồng tín dụng số 01/2018/8176541/HĐTD ngày 24/9/2018 ký kết giữa Ngân hàng với ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl để vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Đầu tư chăm sóc cà phê, trồng tiêu; Thời hạn vay: 11 tháng; Lãi suất vay là 9.7%/năm; Lãi suất quá hạn là 150% so với lãi suất trong hạn; Hạn trả nợ vào ngày 24/8/2019, là hoàn toàn tự

nguyên, hợp pháp và được pháp luật bảo vệ. Hiện khoản vay trên đã quá hạn từ ngày 25/8/2019 và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn.

Hiện nay ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl còn nợ Ngân hàng 400.000.000 đồng tiền gốc; 83.974.246 đồng tiền lãi tạm tính đến hết ngày 16/9/2020; Tổng cộng là 483.974.246 đồng.

Do ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên nên căn cứ vào Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 400.000.000 đồng tiền gốc; 83.974.246 đồng tiền lãi tạm tính đến hết ngày 16/9/2020; Tổng cộng là 483.974.246 đồng. Kể từ ngày 17/9/2020, ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[3]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2015/.../HĐBĐ ngày 22/12/2015 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng, bên thế chấp là ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất sau:

- Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 114, diện tích 9.730 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Buôn K1, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc GCNQSDĐ số BU 384021, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00463, do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2014 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.710 m<sup>2</sup>, và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.080 m<sup>2</sup>, đều tọa lạc tại buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc GCNQSDĐ số BH 730514, sổ vào sổ cấp GCN: CH01908, do UBND huyện K cấp ngày 06/3/2012 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Các thửa đất sau: thửa đất số 292, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040 m<sup>2</sup>; thửa đất số 335b, tờ bản đồ số 12, diện tích 780 m<sup>2</sup>; thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.340 m<sup>2</sup>; thửa đất số 147a, tờ bản đồ số 12, diện tích 960 m<sup>2</sup>; thửa đất số 158, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.870 m<sup>2</sup>; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.290 m<sup>2</sup>; đều tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc GCNQSDĐ số M 834248 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2001 cho hộ ông Y B Sruê.

Về tài sản thế chấp mà ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl thế chấp cho Ngân hàng thì trong đó có 06 thửa đất số 292, 335b, 145, 147a, 158, 79 là tài sản chung của hộ gia đình. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl cho biết ông bà có 06 người con là anh Y A Êñuôl, anh Y D Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl, anh Y L Êñuôl, chị H' U Êñuôl. Tuy nhiên trong hồ sơ khởi kiện Ngân hàng cung cấp thể hiện, tại thời điểm thế chấp, hộ ông Y B Sruê gồm 03 thành viên là ông Y B Sruê, bà H' N Êñuôl, anh Y L Êñuôl theo Sổ hộ khẩu số 160064859 do Công an xã E cấp ngày 05/6/2013. Anh Y L Êñuôl đã ủy quyền cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl dùng tài sản chung của hộ gia đình là thửa đất số 292, 335b, 145, 147a, 158, 79 để thế chấp vay vốn Ngân hàng theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Y chứng nhận ngày 22/12/2015, số công chứng 9591, quyền số 06/2015/TP/CC-SCC/HĐGD. Những người con còn lại là anh Y A Êñuôl, anh Y D

Êñuôl, chị H O Êñuôl, chị H' U Êñuôl, anh Y C Êñuôl đã lập gia đình, tách khẩu và ra ở riêng.

Đối với anh Y A Êñuôl, anh Y D Êñuôl, chị H O Êñuôl, anh Y C Êñuôl, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người này và đều không có yêu cầu gì đối với tài sản đã thế chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, chị H' U Êñuôl không có yêu cầu gì đối với tài sản đã thế chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với anh Y L Êñuôl, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập nhiều lần nhưng anh Y L Êñuôl không tham gia tố tụng và cũng không có văn bản có ý kiến phản hồi gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do vậy Tòa án không có căn cứ để xem xét về quyền tài sản của anh Y L Êñuôl liên quan đối với các tài sản thế chấp.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo trình tự quy định của pháp luật, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và khoản 1 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy, cần công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật.

[4]. Sau khi ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl trả đủ số nợ trên thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl GCNQSDĐ số BU 384021 do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2014 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl; GCNQSDĐ số BH 730514 do UBND huyện K cấp ngày 06/3/2012 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl; GCNQSDĐ số M 834248 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2001 cho hộ ông Y B Sruê.

[5]. Trong trường hợp ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không trả được số nợ trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[6]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, thì bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn là người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, theo Phiếu thu tiền ngày 21/4/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk; nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng 1.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng đã nhận lại theo biên bản trả tiền ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

[7]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền là: 20.000.000 đồng + [(483.974.246 đồng – 400.000.0000 đồng) x 4%] = 23.359.000 đồng, nhưng do bị đơn là cá nhân thuộc hộ cận nghèo nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng được nhận lại 10.391.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 715, Điều 717, Điều 719, Điều 720 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ vào khoản 1 Điều 58 và khoản 1 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ vào Điều 6, khoản 2 Điều 26, 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 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 Đ.

1. Buộc ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền là 483.974.246 đồng (*Bốn trăm tám mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng*); (Trong đó: tiền gốc là 400.000.000 đồng; tiền lãi tạm tính đến hết ngày 16/9/2020 là 83.974.246 đồng).

Kể từ ngày 17/9/2020 ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Sau khi ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl trả xong nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ trả lại cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 384021, số vào sổ cấp GCN: CH 00463, do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2014 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 730514, số vào sổ cấp GCN: CH01908, do UBND huyện K cấp ngày 06/3/2012 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 834248 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2001 cho hộ ông Y B Sruê.

3. Trong trường hợp ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau:

- Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 114, diện tích 9.730 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Buôn K1, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 384021, số vào sổ cấp GCN: CH 00463, do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2014 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Thừa đất số 25, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.710 m<sup>2</sup>, và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.080 m<sup>2</sup>, đều tọa lạc tại buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 730514, số vào sổ cấp GCN: CH01908, do UBND huyện K cấp ngày 06/3/2012 cho ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl;

- Các thửa đất sau: thửa đất số 292, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040 m<sup>2</sup>; thửa đất số 335b, tờ bản đồ số 12, diện tích 780 m<sup>2</sup>; thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.340 m<sup>2</sup>; thửa đất số 147a, tờ bản đồ số 12, diện tích 960 m<sup>2</sup>; thửa đất số 158, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.870 m<sup>2</sup>; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.290 m<sup>2</sup>; đều tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 834248 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2001 cho hộ ông Y B Sruê.

#### 4. Về chi phí tố tụng:

Ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng do Ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), theo Phiếu thu tiền ngày 21/4/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk. Nên ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ còn thừa là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*). Ngân hàng đã được nhận lại theo biên bản trả tiền ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

#### 5. Về án phí:

5.1. Ông Y B Sruê và bà H' N Êñuôl là cá nhân thuộc hộ cận nghèo nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ được nhận lại 10.391.000 đồng (*Mười triệu, ba trăm chín mươi mốt nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Ngân hàng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu tiền số AA/2019/0003671, ngày 17 tháng 12 năm 2019.

#### 6. Thông báo quyền kháng cáo:

Đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:*

- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ  
TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Phạm Văn Đoàn**