

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EAH'LEO  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 73/2021/DSST

Ngày: 09-8-2021.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Long

*Các hội thẩm nhân dân gồm có:* Ông Ksor Y Nai.

Ông Hoàng Tuyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa:** Ông Y Kon Ksor - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2021 tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 399/2020/TLST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2021/QĐXX-DS, ngày 26 tháng 4 năm 2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2021/QĐST-DS ngày 18/5/2021; số 62/2021/QĐST-DS ngày 09/6/2021; thông báo mở lại phiên tòa số 10 ngày 05/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 và thông báo mở lại phiên tòa ngày số 12 ngày 27/7/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: Đường Tr, phường C, quận H, Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Doãn S – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện khởi kiện theo ủy quyền:* Ông Đặng Đình V – Giám đốc chi nhánh Đắk Lắk.

Người được ông V ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đặng Đình Th – Phó phòng giao dịch E – Có mặt.

**Bị đơn:** Ông bà Nguyễn Văn T, Ngô Thị Nh.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Bà Nh có mặt, ông T - vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy H – sinh ngày 01/02/2001 (con đẻ của ông T, bà Nh).

Địa chỉ: thôn Y, xã YL, huyện YD, tỉnh B- Vắng mặt nhiều lần không lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Trong thời gian từ năm 2017 đến năm 2019, ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh ký 03 hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch E, cụ thể như sau: Hợp đồng số HDTD 6632017603 ngày 12/12/2017 vay số tiền gốc là: 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*), thời hạn vay 24 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm; lãi quá hạn tính bằng 150% lãi trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả ứng với thời gian chậm trả; mục đích vay để sản xuất nông nghiệp. Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch E đã giải ngân toàn bộ tiền vay nói trên vào ngày 12/12/2017. Thời hạn trả nợ theo 2 kỳ: Kỳ đầu tháng 12/2018 trả 600.000.000đ tiền gốc và lãi suất theo dư nợ thực tế; kỳ sau tháng 12/2019 trả 200.000.000đ tiền gốc và lãi suất theo dư nợ thực tế. Đối với hợp đồng này ông T, bà Nh chỉ mới trả được 618.000.068đ tiền gốc. Đến nay 09/8/2021 còn dư nợ gốc 181.999.932 đồng và lãi trong hạn 22.593.764đ, lãi quá hạn 55.942.014đ, lãi phạt lãi 3.744.994đ. Tổng cộng hợp đồng này là 264.280.704đ.

Hợp đồng tín dụng số HDTD 66320181191 ngày 13/12/2018, vay số tiền gốc là: 600.000.000đ (*sáu trăm triệu đồng*), thời hạn vay 24 tháng; lãi suất trong hạn 13%/năm; lãi quá hạn tính bằng 150% lãi trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả ứng với thời gian chậm trả; mục đích vay để sản xuất nông nghiệp. Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch E đã giải ngân toàn bộ tiền vay nói trên vào ngày 13/12/2018. Thời hạn trả nợ theo 2 kỳ: Kỳ đầu tháng 12/2019 trả 400.000.000đ tiền gốc và lãi suất theo dư nợ thực tế; kỳ sau tháng 12/2020 trả 200.000.000đ tiền gốc và lãi suất theo dư nợ thực tế. Hợp đồng này đến nay 09/8/2021 chưa trả được đồng nào, còn nợ gốc 600.000.000đ và lãi trong hạn 96.065.753đ, lãi quá hạn 142.520.548đ, lãi phạt lãi 13.477.147đ. Tổng cộng hợp đồng này là 852.063.448đ.

Hợp đồng tín dụng số HDTD 66320190629 ngày 01/7/2019, vay số tiền gốc là: 170.000.000đ (*một trăm bảy mươi triệu đồng*), thời hạn vay 12 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm; lãi quá hạn tính bằng 150% lãi trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả ứng với thời gian chậm trả; mục đích vay để sản xuất nông nghiệp. Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch E đã giải ngân toàn bộ tiền vay nói trên vào ngày 01/7/2019. Thời hạn trả nợ tháng 7/2020. Hợp đồng này đến nay chưa trả được khoản nào, còn nợ gốc 170.000.000đ và lãi trong hạn 20.400.000đ, lãi quá hạn 33.785.753đ, lãi phạt lãi quá hạn 2.252.384đ. Tổng cộng hợp đồng này là 226.438.137đ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông T và bà Nh thế chấp các thửa đất số: Thửa số 99a, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại thôn 8a, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 959470 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 17/10/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn 8a, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 959098 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 31/7/2012 mang tên hộ ông bà Nguyễn Văn T, Ngô Thị Nh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 16/01/2017 và các Phụ lục hợp đồng số PL01/34/2017/HĐTD/PGD EAHLEO ngày 11/12/2017; Phụ lục hợp đồng số PL02/34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 12/12/2018. Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thôn 4b, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 789518 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 11/02/2015 mang tên hộ ông bà

Nguyễn Văn T, Ngô Thị Nh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 26/6/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 25/6/2018;

Nay, ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải trả số tiền nợ gốc còn lại và lãi suất của 03 hợp đồng nói trên là: 1.342.782.289đ (*một tỉ ba trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn hai trăm tám mươi chín đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 951.999.932đ (*chín trăm năm mươi mốt triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), tiền lãi trong hạn: 139.059.517đ (*một trăm ba mươi chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn năm trăm mười bảy đồng*), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 09/8/2021 là: 232.248.315đ (*hai trăm ba mươi hai triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm mười lăm đồng*), lãi phạt lãi: 19.474.525 (*mười chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*) và phải chịu thêm khoản lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nói trên từ ngày 10/8/2021 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 16/01/2017 và các Phụ lục hợp đồng số: PL01/34/2017/HĐTD/PGD EAHLEO ngày 11/12/2017; PL02/34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 12/12/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 25/6/2017 và các Phụ lục hợp đồng số PL01/301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 26/6/2017 để thu hồi nợ.

Ý kiến của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T tại Bản tự khai ngày 11/12/2020 và Biên bản hòa giải ngày 14/12/2020 ông T thừa nhận các khoản nợ như ngân hàng khởi kiện và cho rằng không có tài sản để trả nợ nên đồng ý giao các tài sản đã thế chấp để ngân hàng thanh lý thu hồi nợ, nhưng sau đó thay đổi ý kiến và yêu cầu ngân hàng khoan nợ, giãn nợ chứ không chấp nhận giao tài sản đã thế chấp cho ngân hàng. Bà Ngô Thị Nh, tại bản tự khai ngày 18/11/2020 thừa nhận các khoản nợ mà vợ chồng bà đang nợ ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của ngân hàng nhưng xin được trả dần.

Sau đó Tòa án tiếp tục thông báo ông T bà Nh nhiều lần để hòa giải nhưng ông T, bà Nh vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy H đã được Tòa án tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập nhưng đều vắng mặt không lý do, không gửi văn bản nêu ý kiến.

Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng số HDTD HDTD 6632017603 ngày 12/12/2017; HDTD 66320181191 ngày 13/12/2018; HDTD 66320190629 ngày 01/7/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 16/01/2017, Phụ lục hợp đồng số PL01/34/2017/HĐTD/PGD EAHLEO ngày 11/12/2017, Phụ lục hợp đồng số PL02/34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 12/12/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 26/6/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 25/6/2018; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2016; Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2017 giữa chị Nguyễn Thúy H với ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh; Hợp

đồng ủy quyền ngày 02/7/2019 giữa chị Nguyễn Thúy H với ông Ngô Văn T và bà Ngô Thị Nh; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2017; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 26/6/2017; các Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 959470 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 17/10/2014; BĐ 959098 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 31/7/2012; BX BX 789518 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 11/02/2015; các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/12/2017; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 13/12/2018; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 01/7/2019; Thông báo nợ quá hạn lần 1, ngày 23/12/2019; Thông báo nợ quá hạn lần 2, ngày 05/01/2020; Thông báo nợ quá hạn lần 3, ngày 15/01/2020; Biên bản làm việc ngày 03/6/2020; tờ trình đề xuất phương án xử lý nợ; (các tài liệu này là bản phô tô đã được đối chiếu bản chính); bảng tính lãi chi tiết ngày 09/8/2021; bản phô tô Giấy chứng minh nhân dân và bản phô tô sổ hộ khẩu của ông T, bà Nh.

Các tài liệu do bị đơn cung cấp: không.

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Bản tự khai của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất thế chấp vay vốn; Biên bản công khai chứng cứ; Thông báo kết quả công khai chứng cứ; Biên hòa giải.

#### ***Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa nguyên đơn đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy H, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do là từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình nên Tòa án xét xử vắng mặt theo Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ kiện: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải trả cho Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E tổng số nợ cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/8/2021 là 1.342.782.289đ (*một tỉ ba trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn hai trăm tám mươi chín đồng*) ngoài ra còn phải chịu thêm khoản lãi suất phát sinh từ ngày 10/8/2021 đến khi trả hết nợ và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng nếu bị đơn không trả được nợ. Trường hợp ông T và bà Nh trả được nợ thì Ngân hàng phải làm thủ tục xóa thế chấp trả lại các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã thế chấp nói trên cho ông T và bà Nh.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn là để phục vụ nông nghiệp nên thuộc loại án dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo theo

quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh ký 03 hợp đồng vay vốn của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E, cụ thể: HĐTD 6632017603 ngày 12/12/2017; Hợp đồng tín dụng số HĐTD 66320181191 ngày 13/12/2018; Hợp đồng tín dụng số HĐTD 66320190629 ngày 01/7/2019. Cả 03 hợp đồng trên ông T và bà Nh vay tổng số tiền gốc là 1.570.000.000đ (*một tỉ năm trăm bảy mươi triệu đồng*), ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay này cho ông T và bà Nh. Thời hạn trả nợ cuối cùng của Hợp đồng tín dụng số HĐTD 6632017603 ngày 12/12/2017 là tháng 12/2019; thời hạn trả nợ cuối cùng của Hợp đồng tín dụng số HĐTD 66320181191 ngày 13/12/2018 là tháng 12/2020, thời hạn trả nợ cuối cùng của Hợp đồng tín dụng số HĐTD 66320190629 ngày 01/7/2019 là ngày 01/7/2020.

Đến nay cả 3 hợp đồng trên đều quá hạn đã lâu, nhưng ông T và bà Nh chỉ mới trả được 618.000.068đ tiền gốc và 97.340.483đ tiền lãi của hợp đồng số HĐTD 6632017603 ngày 12/12/2017.

Số dư nợ gốc và lãi đến nay cụ thể như sau: HĐTD 6632017603 ngày 12/12/2017 đến nay (09/8/2021) còn dư nợ gốc 181.999.932đ và lãi trong hạn 22.593.764đ, lãi quá hạn 55.942.014đ, lãi phạt lãi 3.744.994đ. Tổng nợ của hợp đồng này là 264.280.704đ. Hợp đồng số HĐTD 66320181191 ngày 13/12/2018 đến nay (09/8/2021) chưa trả được đồng nào, còn nợ gốc 600.000.000đ và lãi trong hạn 96.065.753đ, lãi quá hạn 142.520.548đ, lãi phạt lãi 13.477.147đ. Tổng nợ của hợp đồng này là 852.063.448đ. Hợp đồng HĐTD 66320190629 ngày 01/7/2019 này đến nay chưa trả được khoản nào, còn nợ gốc 170.000.000đ và lãi trong hạn 20.400.000đ, lãi quá hạn 33.785.753đ, lãi phạt lãi 2.252.384đ. Tổng nợ của hợp đồng này là 226.438.137đ.

Như vậy, ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký và cũng không giao các tài sản đã thế chấp để ngân hàng xử lý thu hồi nợ làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên cho vay Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ, cần áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 463; 466 Bộ luật dân sự, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải trả cho Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch E số tiền nợ gốc và lãi là: 1.342.782.289đ (*một tỉ ba trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn hai trăm tám mươi chín đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 951.999.932đ (*chín trăm năm mươi một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), tiền lãi trong hạn: 139.059.517đ (*một trăm ba mươi chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn năm trăm mười bảy đồng*), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 09/8/2021 là: 232.248.315đ (*hai trăm ba mươi hai triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm mười lăm đồng*), lãi phạt lãi: 19.474.525 (*mười chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*) và

phải chịu thêm khoản lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nói trên từ ngày 10/8/2021 đến khi trả hết nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để bảo đảm tiền vay ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh thế chấp các thửa đất: 99a, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại thôn 8a, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 959470 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 17/10/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh; thửa đất số 99, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn 8a, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 959098 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 31/7/2012 mang tên hộ ông bà Nguyễn Văn T, Ngô Thị Nh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 16/01/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/34/2017/HĐTD/PGD EAHLEO ngày 11/12/2017, Phụ lục hợp đồng số PL02/34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 12/12/2018; thửa đất số 28, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thôn 4b, xã Ea Hiao, huyện Ea H'Leo, Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 789518 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 11/02/2015 mang tên hộ ông bà Nguyễn Văn T, Ngô Thị Nh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 26/6/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 25/6/2018.

Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất này đã được công chứng, chứng thực đúng quy định. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Ea H'Leo. Trong quá trình giải quyết vụ kiện phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này. Do vậy, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên có hiệu lực pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh vẫn không thanh toán hoặc thánh toán không đầy đủ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E, được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng nói trên để thu hồi nợ. Trường hợp trả được nợ thì Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E phải làm thủ tục giải chấp và trả lại các Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 959470 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 17/10/2014; số BĐ 959098 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 31/7/2012; số BX 789518 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 11/02/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp: Là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Ngô Thị Nh phải chịu. Do số tiền này phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên buộc ông T và bà Nh phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải chịu toàn bộ án phí DSST.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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; 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 299, 318, 319, 320, 323; 463; 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải trả cho Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E, tổng số tiền nợ là: 1.342.782.289đ (*một tỉ ba trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn hai trăm tám mươi chín đồng*). Trong đó: nợ gốc là 951.999.932đ (*chín trăm năm mươi một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), tiền lãi trong hạn: 139.059.517đ (*một trăm ba mươi chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn năm trăm mười bảy đồng*), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 09/8/2021 là: 232.248.315đ (*hai trăm ba mươi hai triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm mười lăm đồng*), lãi phạt lãi: 19.474.525 (*mười chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*). Ngoài ra còn phải chịu thêm khoản lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nói trên từ ngày 10/8/2021 đến khi trả hết nợ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh vẫn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E, được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện E xử lý các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 16/01/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/34/2017/HĐTD/PGD EAHLEO ngày 11/12/2017, Phụ lục hợp đồng số PL02/34/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 12/12/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 26/6/2017 và Phụ lục hợp đồng số PL01/301/2017/HĐTC/PGD EAHLEO ngày 25/6/2018 để thu hồi nợ.

Trường hợp ông T và bà Nh trả được nợ thì Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E phải làm thủ tục giải chấp và trả lại các Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 959470 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 17/10/2014; số BĐ 959098 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 31/7/2012; số BX 789518 do UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 11/02/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh.

*Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp:* Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch E số tiền 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tài sản.

*Về án phí:* Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Nh phải nộp 52.283.469đ (*năm mươi hai triệu hai trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP B – Chi Nhánh Đắk Lắk 23.378.000đ (*hai mươi ba triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp

theo Biên lai số 0009099 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục Thi hành án dân sự;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

**Bùi Văn Long**