

**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: 28 /2022/DS-ST

Ngày: 11 - 7 - 2022

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 **Trương Văn Chính**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Vũ Công Đạt**

2. Bà **Nguyễn Thị Hệ**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Yến** - Thư ký Tòa án Toà 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 **Nguyễn Văn Toàn** – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2021/ TLST- DS, ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H

- Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông **Phạm Quốc Th** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện khởi kiện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Nguyễn Bảo H**, Giám đốc Trung tâm kiêm trưởng phòng Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ. (Quyết định ủy quyền số 1482/2020QĐ – TGD, ngày 08/07/2020)

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Bà **Đặng Phương Th** - Phó Phòng KHCN - Có mặt (Theo Giấy ủy quyền số 09/2021/UQ-HDB ngày 08/3/2021).

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đ

- *Bị đơn:* Anh Y M Niê, chị H S Mlô – Anh Y M Niê có mặt; Chị H S Mlô có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Y B Mlô, bà H M Niê

Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đ; Có mặt.

Người phiên dịch: Anh Y M Niê (con trai ông Y B Mlô, bà H M Niê); Địa chỉ: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đ. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Đặng Thu Th trình bày:*

Ngày 18/01/2017, anh Y M Niê, chị H S Mlô có ký hợp đồng tín dụng số: 0134/17/HDTDHM-CN/218 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H vay với số tiền gốc 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*), theo khế ước nhận nợ số 0134/17/HDTDHM-CN/218/KUNN03, ngày 05/01/2019. Mục đích sử dụng tiền vay là để phục vụ trồng trọt, chăn nuôi. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày vay, lãi suất 13%/năm. Để bảo đảm cho khoản vay anh Y M Niê, chị H S Mlô thế chấp tại Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152 có diện tích 4007,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 994990 được UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Y M Niê vào ngày 16/11/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0134/17/HĐBĐ-218, ngày 18/01/2017.

Ngày 29/01/2019 anh Y M Niê, chị H S Mlô có ký hợp đồng tín dụng số: 0222/17/HDTDHM-CN/218 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H vay với số tiền gốc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), theo khế ước nhận nợ số 0222/17/HDTDHM-CN/218 /KUNN 03, ngày 29/01/2019. Mục đích sử dụng tiền vay là để phục vụ trồng trọt, chăn nuôi. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày vay, lãi suất 11,5 %/năm. Để bảo đảm cho khoản vay anh Y M Niê, chị H S Mlô thế chấp tại Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02 (trích đo số 31), diện tích 9669 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Buôn E, xã Ea, huyện K, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701 được UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Y M Niê, chị H S Mlô vào ngày 07/01/2015 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0222/17/HĐBĐ-218, ngày 27/02/2017.

Mặc dù, đã quá hạn trả nợ và được cán bộ Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đến nhắc nhở nhiều lần để yêu cầu trả lãi và trả nợ gốc như đã cam kết thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng anh Y M Niê, chị H S Mlô vẫn không chịu thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng cũng đã trực tiếp làm việc với anh Y M Niê, chị H S Mlô để yêu cầu trả nợ cũng như xử lý tài sản thế chấp nhưng anh Y M Niê, chị H S Mlô không đồng ý. Do anh Y M Niê, chị H S Mlô vi phạm nghĩa vụ của bên vay như đã thỏa thuận.

Nay, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Y M Niê, chị H S Mlô có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử gồm:

+ Nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng. Tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0134/17/HĐTDHM-CN/218, ngày 05/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ.

+ Nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.824.445 đồng, nợ lãi quá hạn là 97.729.962, tổng cộng là 309.554.407 đồng. Tiếp tục tính lãi theo các Hợp đồng tín dụng số 0222/17/HĐTDHM-CN/218, ngày 29/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ.

Trường hợp anh Y M Niê, chị H S Mlô không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H không bổ sung hay rút yêu cầu khởi kiện.

*Bị đơn anh Y M Niê trình bày:*

Anh Y M Niê thừa nhận vợ chồng tôi có ký và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H hai khoản vay, cụ thể như sau:

- Ngày 18/01/2017, có ký và vay của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H hợp đồng tín dụng hạn mức số 0134/17/HĐTDHM-CN/218 ngày 18/01/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0134/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 05/01/2019 với số tiền 70.000.000 đồng gốc, lãi suất 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 06/01/2019 đến ngày 05/01/2020. Để đảm bảo khoản vay này vợ chồng tôi có thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H 01 quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016, đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152, diện tích là 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0134/17/HĐBĐ-218, ngày 18/01/2017.

- Ngày 27/02/2017 có ký và vay của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H số tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi suất 11,5%/năm theo hợp đồng tín dụng số 0222/17/HĐTDHM-CN/218, và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0222/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 29/01/2019, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 30/01/2019 – 29/01/2020) với mục đích vay là bổ sung vốn trồng trọt. Để đảm bảo khoản vay này vợ chồng tôi có thế chấp tại của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H 01 quyền sử dụng đất được UBND huyện K cấp cho vợ chồng tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn Ea Kring, xã Ea Sin, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0222/17/HĐBĐ-218, ngày 27/02/2017.

Nay của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H khởi kiện thì anh Y M Niê có ý kiến:

Đối với khoản nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng thì anh Y M Niê đồng ý, tuy nhiên về phần xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị Ngân hàng cho gia đình được bỏ khoản tiền nợ gốc và nợ lãi để rút bìa đỏ về cho bố mẹ tôi là ông Y B Mlô, bà H M Niê, vì nguồn gốc đất trước đây là của bố mẹ anh Y M tặng cho anh Y M để vay làm ăn và hiện nay ông Y B Mlô, bà H M Niê vẫn đang canh tác cà phê trên đất .

Đối với khoản nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.824.445 đồng, nợ lãi quá hạn là 97.729.962, tổng cộng là 309.554.407 đồng, anh Y M Niê cũng thống nhất với khoản nợ, đây là khoản nợ chung của vợ chồng và trường hợp chồng tôi không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Anh Y M Niê không có yêu cầu phản tố.

*Tại biên bản lấy lời khai, và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải cũng như tại đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn chi H S Mlô trình bày:*

Chị H S Mlô thừa nhận vợ chồng tôi có ký và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H hai khoản vay, cụ thể như sau:

- Ngày 18/01/2017, có ký với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H hợp đồng tín dụng hạn mức số 0134/17/HĐTDHM-CN/218 ngày 18/01/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0134/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 05/01/2019 vay với số tiền 70.000.000 đồng gốc, lãi suất 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 06/01/2019 đến ngày 05/01/2020. Để đảm bảo khoản vay này vợ chồng tôi có thể chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H 01 quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016, đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152, diện tích là 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0134/17/HĐBĐ-218, ngày 18/01/2017.

- Ngày 27/02/2017 có vay với số tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi suất 11,5%/năm theo hợp đồng tín dụng số 0222/17/HĐTDHM-CN/218, và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0222/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 29/01/2019, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 30/01/2019 – 29/01/2020) với mục đích vay là bổ sung vốn trồng trọt. Để đảm bảo khoản vay này vợ chồng tôi có thể chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H 01 quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho vợ chồng tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn E, xã Ea, huyện

K, tỉnh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0222/17/HĐBĐ-218, ngày 27/02/2017.

Nay Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện thì chị H S Mlô có ý kiến như sau:

Đối với khoản nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng thì chị H S Mlô đồng ý, đề nghị Ngân hàng cho ông Y B Mlô, bà H M Niê được bỏ khoản tiền nợ gốc và nợ lãi để rút bìa về, vì nguồn gốc đất trước đây là ông Y B Mlô, bà H M Niê tặng cho anh Y M Niê .

Đối với khoản nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.824.445 đồng, nợ lãi quá hạn là 97.729.962, tổng cộng là 309.554.407 đồng, chị H S Mlô cũng thống nhất với khoản nợ, đây là khoản nợ chung của vợ chồng, tuy nhiên chị H S Mlô không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì nguồn gốc đất là do trước đây bố mẹ chị H S Mlô cho chị tiền để mua đất, đề nghị anh Y M Niê bán tài sản khác lấy tiền để trả số tiền trên. Chị H S Mlô không có yêu cầu phản tố.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Nguồn gốc đất diện tích 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là của vợ chồng tôi tặng cho Y M Niê, tuy nhiên, vợ chồng vẫn đang quản lý chăm sóc cả phê trên đất. Nguyên vọng của vợ chồng là bỏ tiền ra trả cho Ngân hàng đối với khoản nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng và lãi phát sinh để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông Y B Mlô, bà H M Niê không có yêu cầu độc lập.

Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn có mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tiến hành, tổng đạt và niêm yết hợp lệ nhiều lần, tổng đạt đầy đủ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, buộc bị đơn phải chịu 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện anh Y M Niê, chị H S Mlô về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng, Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về hợp

đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chị H S Mlô có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị H S Mlô.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:

Xét hợp đồng tín dụng hạn mức số 0134/17/HĐTDHM-CN/218 ngày 18/01/2017 Ngày 18/01/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0134/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 05/01/2019 vay với số tiền 70.000.000 đồng gốc và hợp đồng tín dụng số 0222/17/HĐTDHM-CN/218, ngày 27/02/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0222/17/HĐTDHM-CN/218/KUNN03 ngày 29/01/2019 vay với số tiền gốc 200.000.000 đồng là thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, được hai bên thừa nhận; quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô chưa thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được khoản tiền gốc nào và vi phạm nghĩa vụ trả lãi kể về thời hạn trả nợ từ ngày 29/7/2019. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H tính đến ngày xét xử 11/7/2022 các khoản nợ gồm: Nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng, đồng thời tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0134/17/HĐTDHM-CN/218, ngày 05/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ và nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.824.445 đồng, nợ lãi quá hạn là 97.729.962, tổng cộng là 309.554.407 đồng, đồng thời tiếp tục tính lãi theo các Hợp đồng tín dụng số 0222/17/HĐTDHM-CN/218, ngày 29/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ là có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận.

[3]. Xét hợp đồng các thế chấp quyền sử dụng đất thấy rằng:

[3.1]. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0134/17/HĐBĐ-218, ngày 18/01/2017 bảo đảm cho khoản vay gốc 70.000.000 đồng, vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016, đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152, diện tích là 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Y B Mlô, bà H M Niê đang quản lý sử dụng, chưa làm tăng thêm giá trị tài sản. Tuy nhiên, diện tích đất đã được UBND cấp cho anh Y M Niê và giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H với vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô được ký kết với người có thẩm quyền, đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp anh Y M Niê, chị H S Mlô không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016, đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152, diện tích là 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện K, tỉnh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2]. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0222/17/HĐBĐ-218, ngày 27/02/2017 bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn Ea K, xã E, huyện K, tỉnh Đ, qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh thấy rằng: Đất đã bị cấp chồng lấn với 03 thửa đất là 50, 54 tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 90 tờ bản đồ số 31, UBND huyện Krông Búk tiếp tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Y M Niê, bà H S Mlô và đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ vào năm 2018 và đã được xét xử bằng bản án. Tuy nhiên xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn Ea K, xã E, huyện K, tỉnh Đ được cấp trước (cấp vào năm 2015, không có quyết định thu hồi) và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực trước nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận. Do đó, trường hợp anh Y M Niê, chị H S Mlô không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn Ea K, xã E, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô thanh toán đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H có nghĩa vụ trả lại cho anh Y M Niê, chị H S Mlô bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4]. Về chi phí tố tụng : Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (nguyên đơn đã nộp và chi xong). Anh Y M Niê, chị H S Mlô có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H 2.000.000 đồng đã nộp.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc anh Y M Niê, chị H S Mlô phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 20.000. 000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng là 20.841.000 đồng (làm tròn)

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các 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, khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 353; 317, 318, 319, 321, 322, 323; 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự; Điều 8, 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H

1. *Về số nợ và nghĩa vụ trả nợ:* Buộc vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (tạm tính đến ngày xét xử ngày 11/7/2022) gồm các khoản nợ sau:

+ Nợ gốc 70.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.669.061 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.803.447, tổng cộng là 111.472.508 đồng (*Một trăm mười một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm linh tám đồng*). Tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0134/17/HDTDHM-CN/218, ngày 05/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ

+ Nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.824.445 đồng, nợ lãi quá hạn là 97.729.962, tổng cộng là 309.554.407 đồng (*ba trăm linh chín triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm linh bảy đồng*). Tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0222/17/HDTDHM-CN/218, ngày 29/01/2019 kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi anh Y M Niê, chị H S Mlô trả xong nợ

2. *Về xử lý tài sản thế chấp:* Trường hợp anh Y M Niê, chị H S Mlô không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo trình tự thi hành án dân sự là 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016, đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 152, diện tích là 4007,4 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (bảo đảm cho khoản vay gốc 70.000.000 đồng);

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quyền sử dụng đất được UBND huyện Krông Búk cấp cho anh Y M Niê, chị H S Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015, đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 (trích đo 31), diện tích là 9669 m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Buôn Ea Kring, xã Ea Sin, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (bảo đảm cho khoản vay gốc 200.000.000 đồng).

Trường hợp vợ chồng anh Y M Niê, chị H S Mlô thanh toán đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H có nghĩa vụ trả lại cho anh Y

M Niê, chị H S Mlô bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 98971, cấp ngày 16/11/2016 mang tên Y M Niê và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643701, cấp ngày 07/01/2015 mang tên ông Y M Niê, chị H S Mlô.

3. *Về chi phí tố tụng* : Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (nguyên đơn đã nộp và chi xong). Anh Y M Niê, chị H S Mlô có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H 2.000.000 đồng đã nộp.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc anh Y M Niê, chị H S Mlô phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 20.841.000 đồng (*Hai mươi triệu tám trăm bốn mươi một nghìn đồng*) (làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền 8.548.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0018641, ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết 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 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.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

**Trương Văn Chính**