TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 01/2025/DS -ST Ngày: 09/4/2025 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: Bà Hoàng Thị Hoa Lý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mưng Niê;

2. Ông Vũ Công Đạt. .

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 09/4/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2023/TLST-DS ngày 23/5/2023 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST-DS ngày 14/02/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 04/2025/QĐST-DS ngày 09/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 H, quận H, Thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Tiến H – Chức vụ: Chuyên viên phòng khách hàng 2 thuộc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Y K Ayŭn, bà H B Byă (Vắng mặt).

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

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Pham Văn C, bà Phan Thị H; Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Bà H B Ayũn; Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3. Ông Bùi Duy P; Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Tiến H trình bày*:** Ông Y K Ayũn, bà H B Byă có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B Đăk Lăk, PGD P với tổng số tiền vay 805.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, mục đích vay chăm sóc cà phê, trồng tiêu, trồng tiêu; Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 805.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Y K Ayũn, bà H B Byă ký Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017 đối với quyền sử dụng đất:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích 8245,3m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

2. Thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2 + 8230m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000, đứng tên hộ ông Y K Ayũn.

Đến nay số tiền vay của ông Y K Ayũn, bà H B Byă đã chuyển sang nợ quá hạn; mặc dù ngân hàng đã tại điều kiện nhưng ông Y K Ayũn, bà H B Byă vẫn không trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Y K Ayũn, bà H B Byă phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.052.110.274 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000đồng; nợ trong hạn là 174.453.424 đồng, lãi quá hạn là 67.156.850 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.500.000 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 02/3/2023) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo diện tích thực tế ông Y K Ayũn, bà H B Byă đang quản lý,

canh tác; số liệu diện tích thực tế theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY.

Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả cho ông Y K Ayũn, bà H B Byă 02 giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp.

- ***Bị đơn ông Y K Ayũn trình bày:*** Vào ngày 30/12/2020, vợ chồng tôi có ký kết 02 Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B Đăk Lăk, PGD P với số tiền vay 805.000.000 đồng; Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 805.000.000 đồng cho vợ chồng tôi.

Để bảo đảm cho khoản vay trên vợ chồng tôi có ký Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017 đối với quyền sử dụng đất:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích 8245,3m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

2. Thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2 + 8230m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000, đứng tên hộ ông Y K Ayũn.

Tuy nhiên, tổng diện tích vợ chồng tôi hiện đang canh tác khoảng 02 ha.

Do điều kiện gia đình khó khăn nên vợ chồng tôi chưa trả được nợ đúng hạn như cam kết cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện, Vợ chồng tôi đồng ý trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền 1.052.110.274 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000đồng; nợ trong hạn là 174.453.424 đồng, lãi quá hạn là 67.156.850 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.500.000 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 02/3/2023) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 cho đến khi trả xong nợ, thì vợ chồng tôi xin ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi đến mùa cà phê 2024 trả và xin giảm lãi suất.

Trong trường hợp vợ chồng tôi không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán số nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017. Trường hợp vợ chồng tôi trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng

trả lại cho vợ chồng tôi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thế chấp.

- Bị đơn bà H B Byă trình bày: Tôi có ý kiến như ý kiến của chồng tôi. Tôi không bổ sung gì thêm. Nay ngân hàng khởi kiện, Vợ chồng tôi đồng ý trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền 1.052.110.274 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000đồng; nợ trong hạn là 174.453.424 đồng, lãi quá hạn là 67.156.850 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.500.000 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 02/3/2023) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 cho đến khi trả xong nợ, thì vợ chồng tôi xin ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi đến mùa cà phê 2024 trả và xin giảm lãi suất.

Trong trường hợp vợ chồng tôi không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán số nợ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017. Trường hợp vợ chồng tôi trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả lại cho vợ chồng tôi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thế chấp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Pham Văn C, bà Phan Thị H trình bày: Năm 2024, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Duy P thửa đất diện tích 7.721,9m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 32, tại xã C, huyện K. Hiện vợ chồng tôi đã canh tác quản lý thửa đất, không có tranh chấp với ông Y K Ayũn, bà H B Byă về ranh giới. Sau khi tìm hiểu thì vợ chồng tôi mới được biết về việc thửa đất số 116 đã bị thửa đất số 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2 cấp cho ông Y K Ayũn, bà H B Byă chồng lên đất của vợ chồng tôi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă, người liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị xét xử vắng mặt những người này.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, buộc bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam

tổng số tiền 1.317.008.596 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000đồng; nợ trong hạn là 344.275.342 đồng, lãi quá hạn là 152.067.824 đồng, lãi chậm trả lãi là 15.665.430 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 09/4/2025) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 kể từ ngày 10/4/2025 cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo diện tích thực tế ông Y K Ayũn, bà H B Byă đang canh tác, sử dụng để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết. Về án phí, chi phí tố tụng, đề nghị xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ông Y K Ayũn, bà H B Byă có ký kết Hợp đồng tín dụng để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ- Chi nhánh B Đắk Lắk, Phòng giao dịch P theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B Đăk Lăk, PGD P với tổng số tiền vay 805.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, mục đích vay chăm sóc cà phê, trồng tiêu, trồng tiêu; Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho vợ chồng ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

Thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tính đến thời điểm xét xử ông Y K Ayũn, bà H B Byă chưa trả nợ cho ngân hàng như đã cam kết.

Xét thấy, việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều xác nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y K Ayũn, bà H B Byă đã

không thực hiện trả nợ đầy đủ, đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, buộc ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 1.317.008.596 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000đồng; nợ trong hạn là 344.275.342 đồng, lãi quá hạn là 152.067.824 đồng, lãi chậm trả lãi là 15.665.430 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 09/4/2025) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 kể từ ngày 10/4/2025 cho đến khi trả xong nợ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[3.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Y K Ayũn, bà H B Byă có ký Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017 đối với quyền sử dụng đất:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích 8245,3m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

2. Thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2 + 8230m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000, đứng tên hộ ông Y K Ayũn.

Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Y K Ayũn, bà H B Byă chỉ canh tác, sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ 42 và một phần diện tích của thửa đất số 21, tờ bản đồ 27. Phần còn lại của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 27 ông C, bà H đang canh tác và ông C, bà H cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 980006, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 32, diện tích 7721,9m^2, do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 06/6/2024, đã xác nhận chuyển nhượng đứng tên ông C, bà H ngày 12/7/2024. Nguồn gốc thửa đất số 116 cấp cho ông C, bà H từ nhận chuyển nhượng của ông Bùi Duy P; ông P nhận chuyển nhượng từ bà H B Ayũn.

Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 thì bị chồng (trùng) với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 42.

Xét thấy, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất thì tài sản thế chấp đã có sự chồng lấn nhưng Ngân hàng cũng như ông Y K Ayũn, bà H B Byă đều không xác minh, làm rõ diện tích thực tế ông Y K Ayũn, bà H B Byă đang canh tác để thế chấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất ông Y K Ayũn, bà H B Byă canh tác gồm 02 thửa:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích 8705,1m^2;

- Phía đông giáp đường đất;
- Phía tây giáp đường đất;
- Phía nam thửa số 27, thửa số 20;
- Phía bắc giáp đường đất.

2. Thửa đất số 10, tờ bản đồ 42, diện tích 6796,6m^2.

- Phía đông giáp đường đất;
- Phía tây giáp suối;
- Phía nam thửa số 20;
- Phía bắc giáp đường đất.

(Theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY).

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ngân hàng. Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất sau:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích thực tế 8705,1m^2; theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

2. Thửa đất số 10, tờ bản đồ 42, diện tích thực tế 6796,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000, đứng tên hộ ông Y K Ayũn.

Số liệu đo đạc được thể hiện tại Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Y K Ayũn, bà H B Byă tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi xong nợ. Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả cho ông Y K Ayũn, bà H B Byă giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và 9.000.000 đồng chi phí đo đạc là phù hợp với quy định tại Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải chịu 51.510.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 21.782.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

- Về số nợ: Buộc bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 1.317.008.596 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 805.000.000 đồng; nợ trong hạn là 344.275.342 đồng, lãi quá hạn là 152.067.824 đồng, lãi chậm trả lãi là 15.665.430 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 09/4/2025) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6322120/HĐTD ngày 30/12/2020 và 02/2020/632120/HĐTD ngày 30/12/2020 kể từ ngày 10/4/2025 cho đến khi trả xong nợ.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/6322120/HĐBĐ ngày 05/6/2014 và

Hợp đồng thế chấp số 01/2017/6322120/HĐBĐ ngày 20/01/2017 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

1. Thửa đất số 104, tờ bản đồ 42, diện tích thực tế 8705,1m^2; theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

2. Thửa đất số 10, tờ bản đồ 42, diện tích thực tế 6796,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ 27, diện tích 9920m^2; tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000, đứng tên hộ ông Y K Ayũn.

(Số liệu đo đạc được thể hiện tại Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY)

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Y K Ayũn, bà H B Byă tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi xong nợ.

Trường hợp ông Y K Ayũn, bà H B Byă trả đầy đủ nợ cho ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả cho ông Y K Ayũn, bà H B Byă giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 162658 do UBND huyện K cấp ngày 14/8/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 643906 do UBND huyện K cấp ngày 10/3/2016, đứng tên ông Y K Ayũn, bà H B Byă.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và 9.000.000 đồng chi phí đo đạc.

[3] Về án phí:

Bị đơn ông Y K Ayũn, bà H B Byă phải chịu 51.510.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 21.782.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0000388 ngày 17/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

Trường hợp Bản án 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 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:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND huyện Krông Búk;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Hoàng Thị Hoa Lý