

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **20/2025/DS-ST**

Ngày: 09/6/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Quang và bà Nguyễn Thị Quỳnh
Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị
xã B, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia
phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2025, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk
Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLST- DS ngày 09/01/2025
về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
19/2025/QĐXXST-DS ngày 25/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H; Địa chỉ: Đường K,
phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là: Ông Phan Công
H – CV QHKHDN, văn bản ủy quyền số 903/2024/UQ-HDB ngày 11/12/2024; Địa chỉ:
Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

Bị đơn: Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1954 và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn T, xã E (Nay là thôn T1, xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn ông A và bà L là:
Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1983, có mặt;

Địa chỉ: Đường K, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày có nội dung:

Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L ký hợp đồng tín dụng số 660/24MN/HĐTD ngày 16/01/2024, theo hợp đồng Ngân hàng cho ông A và bà L vay số tiền là 2.700.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng vay vốn là cho vay nông nghiệp – bổ sung vốn trồng cà phê, sầu riêng, tiêu, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 6.8%/ năm. Khi vay ông A và bà L thế chấp cho Ngân hàng 02 quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024, cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956043 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên

- Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076869 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông A và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng nhiều lần yêu cầu nhưng đến nay ông A và bà L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Tính đến hết ngày 09/6/2025, tổng dư nợ tạm tính của ông A và bà L tại ngân hàng là 3.083.308.009 đồng, (Trong đó nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 184.103.014 đồng, nợ lãi quá hạn là 191.992.192, nợ lãi chậm trả lãi là 7.212.803 đồng).

Ngân hàng yêu cầu giải quyết buộc ông A và bà L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 09/6/2025, tổng dư nợ tính của ông A và bà L tại ngân hàng là 3.083.308.009 đồng, (Trong đó nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 184.103.014 đồng, nợ lãi quá hạn là 191.992.192, nợ lãi chậm trả lãi là 7.212.803 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 660/24MN/HĐTD kể từ ngày 16/01/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông A và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024. Cụ thể: 02 quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024, cụ thể như sau: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E Blang (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CA 956043 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076869 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên. Được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông A và bà L thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng trả lại cho ông A và bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng mà giá trị tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A và bà L để thu hồi nợ hoặc ông A và bà L vẫn phải tiếp tục trả nợ

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H yêu cầu ông A và bà L chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng

Ngoài ra ông A còn khoản nợ khi mở thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H, cụ thể ông A mở 03 tài khoản thẻ tín dụng, hạn mức tín dụng mỗi thẻ là 50.000.000 đồng, quá trình giao dịch thẻ ông A thực hiện giao dịch, tài khoản thẻ số 810725922628 dư nợ gốc là 48.350.000 đồng, nợ lãi 16.897.931 đồng, nợ phí 21.635.558 đồng; tài khoản thẻ số 81090378941 dư nợ gốc là 48.353.000 đồng, nợ lãi 17.342.414 đồng, nợ phí 22.642.834 đồng; tài khoản thẻ số 912430727300 dư nợ gốc là 46.996.825 đồng, nợ lãi 18.775.145 đồng nợ phí 20.009.095 đồng, khi đến hạn thanh toán ngân hàng nhiều lần gửi thông báo yêu cầu trả nợ nhưng ông A không thực hiện và vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 09/6/2025 là số tiền 261.002.802 đồng, (Trong đó nợ gốc là 143.699.825 đồng; nợ lãi là 53.015.490 đồng, nợ phí là 64.287.487 đồng) và chịu lãi, phí theo thỏa thuận từ ngày 10/6/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn ông A và bà L là bà Trần Thị Thùy D trình bày: Bà thừa nhận ông A và bà L có ký với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H hợp đồng tín dụng số 660/24MN/HĐTD ngày 16/01/2024, vay tiền vay số tiền là 2.700.000.000 đồng, ngoài ra ông A còn khoản nợ khi mở thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H là 244.982.377 đồng, nhưng do làm ăn khó khăn nên khi khoản vay quá hạn chưa trả nợ cho ngân hàng, nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A và bà L trả số nợ nêu trên và lãi suất, ông A và bà L đồng ý, nhưng xin giảm lãi suất và xin trả nợ dần.

Để bảo đảm cho khoản vay ông A và bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024, thế chấp 02 lô đất cụ thể như sau: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956043 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản gắn liền với đất. Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076869 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp có công chứng đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Trong trường hợp ông A và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông A và bà L để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ 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, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là 3.083.308.009 đồng, (Trong đó nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 184.103.014 đồng, nợ lãi quá hạn là 191.992.192, nợ lãi chậm trả lãi là 7.212.803 đồng) và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/6/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L không trả hoặc trả không đủ thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Buộc ông A trả toàn bộ số tiền còn nợ của 03 tài khoản thế chấp tính đến ngày 09/6/2025 là số tiền 261.002.802 đồng, (Trong đó nợ gốc là 143.699.825 đồng; nợ lãi là 53.015.490 đồng, nợ phí là 64.287.487 đồng) và chịu lãi, phí theo thỏa thuận từ ngày 10/6/2025 cho đến khi trả hết nợ

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về khởi kiện và thụ lý vụ án:* Ngày 27/12/2024 nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo; ngày 03/01/2025 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 07/01/2025 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí, ngày 09/01/2025 nguyên đơn nộp biên lai thu tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về 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 thị xã B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

[3.1] Về hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 16/01/2024 Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H và vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà Hoàng Thị L ký hợp đồng tín dụng số 660/24MN/HĐTD, theo hợp đồng Ngân hàng cho ông A và bà L vay số tiền 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng vay vốn là cho vay nông nghiệp – bổ sung vốn trồng cà phê, sầu riêng, tiêu, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 6.8%/ năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng ông A và bà L đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A và bà L phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là 3.083.308.009 đồng, (Trong đó nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 184.103.014 đồng, nợ lãi quá hạn là 191.992.192, nợ lãi chậm trả lãi là 7.212.803 đồng) và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 10/6/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Ngoài ra ông A còn khoản nợ khi mở thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H, cụ thể ông A mở 03 tài khoản thẻ tín dụng, hạn mức tín dụng mỗi thẻ là 50.000.000 đồng, quá trình giao dịch thẻ ông A thực hiện giao dịch, tài khoản thẻ số 810725922628 dư nợ gốc là 48.350.000 đồng, nợ lãi 16.897.931 đồng, nợ phí 21.635.558 đồng; tài khoản thẻ số 81090378941 dư nợ gốc là 48.353.000 đồng, nợ lãi 17.342.414 đồng nợ phí 22.642.834 đồng; tài khoản thẻ số 912430727300 dư nợ gốc là 46.996.825 đồng, nợ lãi 18.775.145 đồng nợ phí 20.009.095 đồng, khi đến hạn thanh toán ngân hàng nhiều lần gửi thông báo yêu cầu trả nợ nhưng ông A không thực hiện và vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 09/6/2025 ông A nợ ngân hàng số tiền mở 03 thẻ tín dụng là 261.002.802 đồng, (Trong đó nợ gốc là 143.699.825 đồng; nợ lãi là 53.015.490 đồng, nợ phí là 64.287.487 đồng). Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là 261.002.802 đồng, (Trong đó nợ gốc là 143.699.825 đồng; nợ lãi là 53.015.490 đồng, nợ phí là 64.287.487 đồng) và chịu lãi, phí theo thỏa thuận từ ngày 10/6/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Hội đồng xét xử thấy các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận

[3.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024 giữa ngân hàng với vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L đã ký kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024. Cụ thể: Quyền sử dụng đất số CA 956043, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản

gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên và quyền sử dụng đất số BT 076869, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch P trả lại cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956043, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã Ea Drông), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076869, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024 là phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[3.3] Đối với yêu cầu của ngân hàng về việc, nếu tài sản bảo đảm không trả đủ số nợ cho ngân hàng thì xử lý bất kỳ tài sản nào khác của vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L để thu hồi nợ theo quy định, tuy nhiên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024 không thỏa thuận nội dung này, mặt khác các bên cũng không có thỏa thuận nào khác do đó yêu cầu của ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, đã chi phí 1.000.000 đồng khi xem xét tại chỗ, Tòa án đã hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền là 1.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên Ngân hàng không phải chịu chi phí xem xét tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng. Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L phải chịu chi phí xem xét tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H chi phí xem xét tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng sau khi thu được của vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L là phù hợp với các Điều 156, 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.645.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004042 ngày 07/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L được miễn nộp 93.666.160 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Ngọc A được miễn nộp 13.050.140 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là 3.083.308.009 đồng, (Trong đó nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 184.103.014 đồng, nợ lãi quá hạn là 191.992.192, nợ lãi chậm trả lãi là 7.212.803 đồng).

Buộc ông Trần Ngọc A phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là 261.002.802 đồng, (Trong đó nợ gốc là 143.699.825 đồng; nợ lãi là 53.015.490 đồng, nợ phí là 64.287.487 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024. Cụ thể: Quyền sử dụng đất số CA 956043, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản

gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên và quyền sử dụng đất số BT 076869, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch P trả lại cho ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956043, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, diện tích 196.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2017 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076869, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, diện tích 3884.4m², địa chỉ: Xã E (nay là xã E1), thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2014 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, các quyền và lợi ích, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất hoặc phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất số 911/24/MN/HĐBĐ ngày 16/01/2024.

2. Về chi phí xem xét tại chỗ: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H không phải chịu tiền chi phí xem xét tại chỗ là 1.000.000 đồng. Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L phải chịu chi phí xem xét tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H chi phí xem xét tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng sau khi thu được của vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L.

3. Về án phí: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.645.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004042 ngày 07/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc A và bà Hoàng Thị L được miễn nộp 93.666.160 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn ông Trần Ngọc A được miễn nộp 13.050.140 đồng án phí dân sự sơ thẩm

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thỏa 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, Điều 7 và

Điều 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Anh