

Bản án số: 64/2024/DS-ST
Ngày 26/9/2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHIÊM HÓA, TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Tuyến.

2. Bà Triệu Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Thị Hạnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 81/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần L (trước là Ngân hàng TMCP B4; địa chỉ trụ sở chính: L1, số B đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T, chức vụ: Tổng Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Giang N; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh T9; địa chỉ: Tòa nhà V, số A, đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1; chức vụ: Giám đốc Phòng G1; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

* Bị đơn:

- Ông Kiều Xuân T2, sinh năm 1968.

- Bà Ma Thị B, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Kiều Xuân B1, sinh năm 1940.
2. Cụ Nguyễn Thị G, sinh năm 1939.
3. Anh Kiều Xuân T3, sinh năm 2002.
4. Anh Kiều Xuân T4, sinh năm 1998.
5. Anh Kiều Xuân T5, sinh năm 2003.
6. Chị Triệu Thị Y.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

7. Ông Kiều Xuân B2, sinh năm 1973.
8. Bà Đồng Thị H, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Nơi ở hiện nay: Thôn P, xã L, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai, quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng trình bày:

Ngân hàng TMCP L có cho ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B vay số tiền cụ thể như sau:

Ngày 04/09/2020, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 với Ngân hàng TMCP L, số tiền vay: 500.000.000 đồng, thời gian vay 120 tháng, hình thức vay: Có tài sản bảo đảm, lãi suất cho vay: 10,20%/năm = 0,88%/tháng, lãi thả nổi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm, mục đích vay vốn: Mua sắm đồ dùng gia đình. Dư nợ tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 414.764.292 đồng, trong đó: nợ gốc là 399.999.992 đồng và lãi là 14.764.300 đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn 14.764.300 đồng).

Ngày 02/11/2021, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2021268 với Ngân hàng TMCP L, số tiền vay: 130.000.000 đồng; thời gian vay 05 tháng; hình thức vay: có tài sản bảo đảm; lãi suất vay: 9,2%/năm = 0,76%/tháng; lãi thả nổi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán cơm phở. Dư nợ tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 135.022.632 đồng, trong đó: nợ gốc là 130.000.000 đồng và lãi là 5.022.632. đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn 5.022.632 đồng).

Ngày 04/03/2022, ông Kiều Xuân T2 có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 với Ngân hàng TMCP L, số tiền vay: 25.000.000 đồng, thời

gian vay 12 tháng, hình thức vay: có tài sản bảo đảm lãi suất vay: 10,2%/năm = 0,85%/tháng, lãi thả nổi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm, mục đích vay vốn: Mua sắm đồ dùng gia đình. Dư nợ tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 26.155.201 đồng, trong đó: nợ gốc là 25.000.000 đồng và lãi là 1.155.201 đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn 1.155.201 đồng).

Ngày 28/09/2022, ông Kiều Xuân T2 có ký hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 với Ngân hàng TMCP L, số tiền vay: 32.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, hình thức vay: có tài sản bảo đảm, lãi suất vay: 10,7%/năm = 0,89%/tháng, lãi thả nổi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm, mục đích vay vốn: Mua sắm đồ dùng gia đình. Dư nợ tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 33.155.515 đồng, trong đó: nợ gốc là 32.000.000 đồng và lãi là 1.155.515 đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn 1.155.515 đồng).

Tài sản bảo đảm cho cả 4 khoản vay trên là bất động sản tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, vào sổ cấp GCN số: CH. 01833 do UBND huyện C cấp ngày 27/06/2014 cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B. Theo Hợp đồng thế chấp số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 02/11/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Các ngày 05/08/2022, 05/01/2023, 09/03/2023 Ngân hàng đã gửi thông báo nợ quá hạn và quyết định thu hồi nợ đến ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B để yêu cầu ông T2, bà B trả nợ cho Ngân hàng. Các ngày 03/08/2022, 09/09/2022, 16/09/2022, 17/03/2023 đại diện Ngân hàng đã đến gặp và làm việc với ông Kiều Xuân T2 để yêu cầu ông T2 và bà B thanh toán toàn bộ nợ quá hạn và thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng đã ký, tuy nhiên đến nay ông T2, bà B vẫn không thực hiện.

- Tổng dư nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2021268 tạm tính đến ngày 27/4/2023 ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B còn nợ là: Nợ gốc là 529.999.992 đồng, lãi là 19.786.932 đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn là 19.786.932 đồng).

- Tổng dư nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 các khoản vay tạm tính đến ngày 27/4/2023 ông Kiều Xuân T2 còn nợ tổng số tiền là 59.310.716 đồng; trong đó tiền gốc là 57.000.000 đồng, tiền lãi là 2.310.716 đồng (lãi trong hạn: không, lãi quá hạn là 2.310.716 đồng).

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký và quy định pháp luật cho đến khi tất toán khoản vay. Ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu

lực pháp luật, nếu ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số tiền trên của 04 khoản vay nêu trên thì Ngân hàng TMCP L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện các biện pháp cưỡng chế xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại biên bản ghi lời khai ông Kiều Xuân T2 trình bày như sau:

Ông và bà Ma Thị B có ký kết hợp đồng vay vốn Ngân hàng TMCP L (cũ là Ngân hàng TMCP B4) đối với 04 khoản vay, cụ thể như sau:

Khoản vay 1: Vào ngày 04/9/2020 ông Kiều Xuân T2 và vợ là bà Ma Thị B ký Hợp đồng số HDTD55B2020110 với Ngân hàng TMCP L vay số tiền là 500.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng; lãi suất cho vay trong hạn theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ, chi tiết tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất; lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm.

Khoản vay 2: Vào ngày 02/11/2021 ông Kiều Xuân T2 và vợ là bà Ma Thị B ký Hợp đồng số HDTD55B2021268 với Ngân hàng TMCP L vay số tiền là 130.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất cho vay trong hạn theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ, chi tiết tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Khoản vay 3: Vào ngày 04/3/2022 ông Kiều Xuân T2 ký Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 với Ngân hàng TMCP L vay số tiền là 25.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ, chi tiết tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Khoản vay 4: Vào ngày 28/9/2022 ông Kiều Xuân T2 ký Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 với Ngân hàng TMCP L vay số tiền là 32.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 28/9/2022 đến hết ngày 28/9/2023; lãi suất cho vay: 10,7%/năm, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân dùng để tính lãi tiền vay trả cho Ngân hàng (được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày). Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho 04 khoản vay trên: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014.

Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B đã trả được số tiền 100.000.000 đồng cho khoản vay ngày 04/9/2020, còn nợ số tiền gốc là 400.000.000 đồng.

Đối với các khoản vay ngày 02/11/2021, ngày 04/3/2021 và ngày 28/9/2022 ông và bà B chưa trả cho Ngân hàng. Hiện nay ông và bà B còn nợ Ngân hàng tổng số tiền của 04 khoản vay trên là 609.097.640 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông trả số tiền nợ trên ông hoàn toàn nhất trí trả cho Ngân hàng nhưng do hoàn cảnh gia đình hiện nay rất khó khăn ông chưa có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên ông đề nghị Ngân hàng cho ông thời gian ông sẽ trả dần cho Ngân hàng.

Tại biên bản ghi lời khai cụ Nguyễn Thị G và cụ Kiều Xuân B1 trình bày như sau:

Cụ Nguyễn Thị G và cụ Kiều Xuân B1 là bố, mẹ đẻ của ông Kiều Xuân T2, ông T2 và bà B đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, sau khi kết hôn ông T2 và bà B chung sống tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Ông T2 hiện nay có mặt và sinh sống tại địa phương còn bà B đi làm công nhân từ tháng 01 năm 2021 đến nay, thỉnh thoảng bà B vẫn về thăm gia đình, về địa chỉ cụ thể nơi làm việc của bà B thì cụ G và cụ B1 không nắm được để cung cấp cho Tòa án.

Về nguồn gốc thửa đất của ông T2, bà B: Thửa đất này là do vợ chồng cụ Kiều Xuân B1 và cụ Nguyễn Thị G mua từ khoảng những năm 1985, sau khi mua đất đến khoảng năm 1988 vợ chồng cụ xây dựng ngôi nhà hiện nay. Về kết cấu ngôi nhà: Là nhà xây kiên cố gồm 03 tầng, được chia làm hai nhà xây chung tường với nhau; một nhà hiện nay do vợ chồng cụ, con trai là Kiều Xuân B2, con dâu là Đồng Thị H và cháu trai (con của anh B2, chị H) là cháu Kiều Xuân T5 ở; một ngôi nhà vợ chồng cụ cho ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B cách đây khoảng 15 năm. Vợ chồng cụ cho ông T2 và bà B toàn bộ diện tích đất của ngôi nhà trên, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang; diện tích 113,0m²; mang tên hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B.

Ngân hàng TMCP L yêu cầu ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền đã vay cho Ngân hàng cụ G và cụ B1 không có ý kiến gì. Nếu như ông T2, bà B không có tiền trả, Ngân hàng phát mại tài sản đối với ngôi nhà của ông T2, bà B cụ B1 và cụ G có quan điểm đề nghị được giữ lại bức tường chung và móng (đề đất cách móng 20cm) để cho gia đình cụ sử dụng.

Tại biên bản ghi lời khai ông Kiều Xuân B2 trình bày như sau:

Ông Kiều Xuân B2 là con đẻ của cụ Kiều Xuân B1 và cụ Nguyễn Thị G, ông là em trai ruột của ông Kiều Xuân T2 và là em chồng của bà Ma Thị B.

Về nguồn gốc thửa đất của gia đình ông: Thửa đất của gia đình ông là do bố, mẹ, ông B2, ông Kiều Xuân B3 và ông Kiều Xuân T6 (ông T6 đã chết năm 2007) cùng nhau lao động tích góp tiền để mua vào khoảng năm 1987 (Trừ ông Kiều Xuân T2 đi bộ đội không có công sức đóng góp mua nhà); ông T6 chung sống cùng bà N1 nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật và có 02 người con chung tên là Kiều Xuân T5, sinh năm 2003 và cháu Kiều Xuân T7,

sinh năm 2005, cháu T5 chung sống trực tiếp cùng gia đình ông, hiện đang học tại Trường cao đẳng F ở Hà Nội, cháu T7 chung sống cùng với bà N1 tại thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

Về ngôi nhà xây trên đất: Gia đình ông xây dựng ngôi nhà làm hai giai đoạn khác nhau. Vào năm 1989 bố, mẹ, ông B2 và các ông B3, ông T6 (Trừ ông Kiều Xuân T2 đi bộ đội không có công sức đóng góp xây nhà) xây nhà ngang gồm có 02 phòng ngủ, 01 phòng khách, sau khi ông T2 lập gia đình bố mẹ ông chia cho ông T2, bà B 01 phòng khách, còn ông và bố mẹ chung sống cùng nhau ở ngôi nhà có 02 phòng ngủ. Đến năm 2010 ông và bố mẹ cùng nhau xây thêm 02 phòng ngủ, 01 phòng khách ở tầng 1; xây cầu thang, đổ mái, xây tầng 2 làm 02 phòng ngủ, 01 sân phơi và lợp tôn ở trên cùng để chống nóng và xây bếp lợp fibro xi măng như hiện nay. Ngôi nhà này có chung tường với nhà của ông T2, bà B.

Vào năm 2000 ông kết hôn với bà Đồng Thị H, sau khi kết hôn vào năm 2010 gia đình ông gồm có bố, mẹ, ông B2 và bà H trực tiếp cùng nhau xây dựng thêm phần diện tích nhà ở phía đằng sau. Bà H không có công sức đối với phần diện tích xây trước từ năm 1989 là 01 phòng khách. Đối với ngôi nhà của ông T2, bà B trước đây bố mẹ ông cho chỉ có 02 phòng ngủ sau này vợ chồng ông T2, bà B cùng nhau xây dựng thêm ra phía đằng sau được như ngôi nhà hiện nay. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp là đất và tài sản gắn liền với đất của ông T2 và bà B, ông yêu cầu giữ lại bức tường chung và cách bức tường 20cm.

Hiện nay Tòa án đang giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP L đối với ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B quan điểm của ông là giữ lại bức tường chung để gia đình ông sử dụng. Về phần đất ở đằng sau bếp gia đình ông là đất của ông T2, bà B đất giáp ranh với nhà ông H1, bà V thì ông có quan điểm để lại chiều rộng là 02 mét, chiều sâu đến hết đất của anh T2 để làm đường nước thải sinh hoạt của gia đình ông. Đối với diện tích đất mà bố mẹ ông đã cho ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B, ông nhất trí cho ông T2, bà B và ông có quan điểm ông T2, bà B có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất và ngôi nhà trên đất.

Tại biên bản ghi lời khai bà Đồng Thị H trình bày: Năm 2000 bà kết hôn với ông Kiều Xuân B2 về chung sống cùng ông B1 và bà G thì đã có thửa đất như hiện nay, theo bà được biết đất có nguồn gốc do gia đình nhà chồng bà cùng nhau mua từ khoảng những năm 1987. Khi bà về làm dâu ngôi nhà chỉ có phần trên là phòng khách, đằng sau là nhà tạm làm bằng gỗ. Đến năm 2010 thì vợ chồng bà cùng bố mẹ chồng cùng nhau bỏ tiền ra coi nơi xây thêm 02 phòng ngủ, 01 phòng khách ở tầng 1; xây cầu thang, đổ mái xây tầng 2 làm 02 phòng ngủ, 01 sân phơi và lợp tôn trên cùng để chống nóng và xây 01 bếp lợp pibro ximăng như hiện nay. Ngôi nhà này có chung tường với nhà của ông T2, bà B.

Hiện nay Tòa án đang giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP L đối với ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B quan điểm của bà là giữ lại bức tường chung để gia đình bà sử dụng. Về phần đất ở đằng sau bếp gia đình bà là đất của ông T2, bà B đất giáp ranh với nhà ông H1, bà V thì bà có

quan điểm để lại chiều rộng là 02 mét, chiều sâu đến hết đất của ông T2 để làm đường nước thải sinh hoạt của gia đình bà. Đối với diện tích đất trên bà không có công sức đóng góp gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B đến để giải quyết việc Ngân hàng TMCP L yêu cầu ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ vay của Ngân hàng nhưng bà Ma Thị B đều vắng mặt không có lý do và không có lời khai trình bày đối với các khoản nợ vay của Ngân hàng.

Xác minh tại Công an thị trấn V, huyện C thì hiện nay ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B, cụ Kiều Xuân B1, cụ Nguyễn Thị G, ông Kiều Xuân B2, bà Đồng Thị H, anh Kiều Xuân T4, anh Kiều Xuân T3, anh Kiều Xuân T5 vẫn đăng ký thường trú tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, còn chị Triệu Thị Y không đăng ký thường trú và cũng không đăng ký tạm trú tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C. Hiện nay ông T2, cụ B1, cụ G, ông B2, bà H, chị Y có mặt tại địa phương; còn bà B, anh T4, anh T3, anh T5 không có mặt ở địa phương thỉnh thoảng mới về nhà. Theo lời khai của cụ Kiều Xuân B1 và cụ Nguyễn Thị G thì ông T2, bà B đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, sau khi kết hôn chung sống cùng nhau tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Ông Kiều Xuân T2 hiện nay có mặt và sinh sống tại địa phương còn bà Ma Thị B đi làm công nhân từ tháng 01 năm 2021 đến nay, thỉnh thoảng bà B vẫn về thăm gia đình.

Tại phiên tòa Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024 cụ thể như sau:

- Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B vẫn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 680.022.385 đồng (theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2021268), trong đó nợ gốc là 529.999.894 đồng, tiền lãi là 150.022.491 đồng (lãi trong hạn: 87.742.177 đồng, lãi quá hạn: 62.280.314 đồng). Ngân hàng yêu cầu ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc, lãi suất nêu trên.

- Ông Kiều Xuân T2 vẫn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 74.167.688 đồng (theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198), trong đó nợ gốc là 57.000.000 đồng, tiền lãi là 17.167.688 đồng (lãi trong hạn là 3.530.516 đồng, lãi quá hạn 13.637.172 đồng). Ngân hàng yêu cầu ông Kiều Xuân T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc, lãi suất nêu trên.

Tài sản bảo đảm cho cả 4 khoản vay trên là bất động sản tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, vào sổ cấp GCN số: CH. 01833 do UBND huyện C cấp ngày 27/06/2014 cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B. Theo Hợp đồng thế chấp số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 02/11/2021.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký và quy định pháp luật cho đến khi tất toán khoản vay. Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số tiền trên của 04 khoản vay nêu trên thì Ngân hàng TMCP L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện các biện pháp cưỡng chế xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày gì khác với nội dung đã trình bày tại biên bản lấy lời khai.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh, thu thập chứng cứ là Tờ khai chứng minh nhân dân của bà Ma Thị B tại Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh T và Ngân hàng TMCP L. Ngày 10/4/2024 Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa đã ra Quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết số 23/2024/QĐ-TCGD của bà Ma Thị B trên các tài liệu, chứng cứ sau:

- Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 (Ký hiệu M1).
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/2020/HĐTC/PGDChiêmHoa ngày 04/9/2020 (Ký hiệu M2).
- Hợp đồng ủy quyền số 110/2020/HĐUQ ngày 04/9/2020 (Ký hiệu M3).
- Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 55B2020110/01 ngày 04/9/2020 (ký hiệu M3).
- Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ (Cho vay tiêu dùng có tài sản đảm bảo) ngày 03/9/2020 (ký hiệu M5).
- Tờ khai chứng minh nhân dân của bà Ma Thị B (ký hiệu M6).

Tại Kết luận giám định số 574/KL-KTHS ngày 25/4/2024 của Phòng K Công an tỉnh T kết luận:

Chữ ký (dạng chữ viết) “Bao” tại cuối các trang trên mẫu giám định ký hiệu M1, M2; chữ ký “Bao” chữ viết ghi tên Ma Thị B dưới mục “BÊN VAY” trên mẫu giám định M1, dưới mục “BÊN THẾ CHẤP” trên mẫu giám định ký hiệu M2; dưới mục “BÊN B” trên mẫu giám định ký hiệu M3, dưới mục “Bên vay” trên mẫu giám định ký hiệu M4, dưới mục “NGƯỜI VÙNG VAY VỐN” (Nếu có)” trên mẫu giám định M5 với chữ viết, chữ ký ghi tên Ma Thị B trên mẫu giám định ký hiệu M6 (trừ chữ viết “tự do”, “Nốt ruồi C3cm dưới sau mép trái” là do cùng một người ký và viết).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Phần ranh giới hộ ông Kiều Xuân T2 được đo đạc địa chính năm 2020 diện tích thửa đất là 136,1m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1; diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 113,0m² tăng so với diện tích được cấp giấy là (136,1 - 113,0 = 23,1): 23,1m². Phần ranh giới ông Kiều Xuân T2 chỉ dẫn cách tường 30cm diện tích thửa đất là 71,5m² được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,14,13,4; diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 113,0m² giảm so với diện tích

được cấp giấy là $(113,0 - 71,5 = 41,5)$: $41,5\text{m}^2$. Trên đất có nhà xây 02 tầng, mái đổ bê tông cốt thép, diện tích 02 tầng là: $18 \times 2 = 36\text{m}^2$, mái đổ bê tông cốt thép, nền lát gạch hoa, ốp chân tường, cửa bằng gỗ palô rộng 2,5m, cao 3,06m; nền lát gạch hoa; nhà bếp lợp proximăng, tường 110, diện tích $34,8\text{m}^2$, nền đổ bê tông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng quy định; riêng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng, đầy đủ, quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 157, 158, 161, 162, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 280, 288, 292, 299, 317, 318, 319, 351, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L.

1. Buộc ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và lãi là 680.022.385 đồng, trong đó nợ gốc là 529.999.894 đồng, tiền lãi là 150.022.491 đồng (lãi trong hạn: 87.742.177 đồng, lãi quá hạn: 62.280.314 đồng), chia cụ thể như sau:

Ông Kiều Xuân T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là: 340.011.193 đồng; trong đó số tiền nợ gốc là 264.999.947 đồng, số tiền lãi tính đến hết ngày 26/9/2024 là 75.011.246 đồng.

Bà Ma Thị B thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 340.011.193 đồng; trong đó, số tiền nợ gốc là 264.999.947 đồng, số tiền lãi tính đến hết ngày 26/9/2024 là 75.011.246 đồng.

2. Buộc ông Kiều Xuân T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền 74.167.688 đồng; trong đó tiền gốc là 57.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 26/9/2024 là 17.167.688 đồng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 ngày 04/3/2022.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/H ĐTC/PGDChiemHoa ngày 02/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP L và ông Kiều Xuân T8, bà Ma Thị B đối với diện tích $113,0\text{m}^2$, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ: Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP L trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110, ngày 04/9/2020; số HDTD55B2021268, ngày 02/11/2021; số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và số HDTD55B202255, ngày 04/3/2022. Thời hạn trả kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi tất toán khoản vay.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên ông T2 và bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng.

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP L và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản. Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có đăng ký thường trú tại tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang 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 ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cụ Kiều Xuân B1, cụ Nguyễn Thị G, ông Kiều Xuân B2, bà Đồng Thị H, anh Kiều Xuân T4, anh Kiều Xuân T3, anh Kiều Xuân T5, chị Triệu Thị Y đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do. Ngân hàng TMCP L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ Ngân hàng TMCP L cung cấp trong hồ sơ xác định: Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B ký kết vay vốn với Ngân hàng TMCP L tại các Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202126 ngày 02/11/2021. Ông Kiều Xuân T2 ký kết vay vốn với Ngân hàng TMCP L tại các Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 ngày 04/3/2022. Xét Hợp đồng tín dụng do các bên tự nguyện xác lập, thỏa thuận, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

Để đảm bảo cho các khoản vay ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2020/HĐTC/PGDChiêmHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiêmHoa ngày

02/11/2021 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện C để thế chấp tài sản thừa đất số 01, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không trả nợ cho Ngân hàng đúng theo thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Ông T2 và bà B đã vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo các hợp đồng ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa đã triệu tập bà Ma Thị B đến để trình bày lời khai và làm rõ nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L nhưng bà B đều vắng mặt. Ngân hàng TMCP L đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ và yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Ma Thị B tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng ủy quyền, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ và Tờ khai chứng minh nhân dân có chữ ký, chữ viết của bà Ma Thị B.

Tại Kết luận giám định số 574/KL-KTHS ngày 25/4/2024 của Phòng K Công an tỉnh T kết luận:

Chữ ký (dạng chữ viết) “Bao” tại cuối các trang trên mẫu giám định ký hiệu M1, M2; chữ ký “Bao” chữ viết ghi tên Ma Thị B dưới mục “BÊN VAY” trên mẫu giám định M1, dưới mục “BÊN THẾ CHẤP” trên mẫu giám định ký hiệu M2; dưới mục “BÊN B” trên mẫu giám định ký hiệu M3, dưới mục “Bên vay” trên mẫu giám định ký hiệu M4, dưới mục “NGƯỜI VÙNG VAY VỐN” (Nếu có)” trên mẫu giám định M5 với chữ viết, chữ ký ghi tên Ma Thị B trên mẫu giám định ký hiệu M6 (trừ chữ viết “tự do”, “Nốt ruồi C3cm dưới sau mép trái” là do cùng một người ký và viết. Như vậy có thể khẳng định bà Ma Thị B và ông Kiều Xuân T2 cùng ký kết hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP L.

[2.1]. Về khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng:

Theo Bảng kê tính lãi tiền vay đến ngày 26/9/2024 của Ngân hàng TMCP L thì:

Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, tổng số tiền của 02 khoản vay ngày 04/9/2020 và ngày 02/11/2021 là 680.022.385 đồng, cụ thể gồm:

- Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 tổng số tiền 512.153.604 đồng, trong đó nợ gốc là 399.999.894 đồng, tiền lãi là 112.153.710 đồng (lãi trong hạn: 86.397.300 đồng, lãi quá hạn: 25.756.410 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202126 ngày 02/11/2021 tổng số tiền 167.868.781 đồng, trong đó nợ gốc là 130.000.000 đồng, tiền lãi là 37.868.781 đồng (lãi trong hạn: 1.344.877 đồng, lãi quá hạn: 36.523.904 đồng).

Ông Kiều Xuân T2 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ 74.167.688 đồng (theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198), trong đó nợ gốc là 57.000.000 đồng, tiền lãi là 17.167.688 đồng (lãi trong hạn là 3.530.516 đồng, lãi quá hạn 13.637.172 đồng).

Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202126 ngày 02/11/2021 được ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B ký kết vay vốn với Ngân hàng cùng sử dụng chung để mua sắm đồ dùng gia đình và đầu tư vốn kinh doanh quán cơm, do vậy đây được xác định khoản vay chung của vợ chồng. Do vậy Ngân hàng yêu cầu khởi kiện ông T2 và bà B có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202126 ngày 02/11/2021 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 ngày 04/3/2022 được ông Kiều Xuân T2 ký kết vay vốn với Ngân hàng mục đích mua sắm đồ dùng gia đình, tuy nhiên xác minh tại địa phương cho thấy bà B bỏ đi làm ăn xa từ tháng 01/2021, do không có ý kiến của bà Ma Thị B về mục đích vay số tiền theo hai hợp đồng nêu trên, nên không thể xác định đây là khoản vay chung của ông T2 và bà B. Ngân hàng khởi kiện ông Kiều Xuân T2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 ngày 04/3/2022 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Cách thức tính lãi, mức lãi suất, số tiền lãi Ngân hàng yêu cầu ông T2, bà B có nghĩa vụ phải trả phù hợp với mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng. Do đó, căn cứ các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, các Điều 280, Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm, ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải có trách nhiệm liên đới thanh toán đầy đủ các khoản tiền chưa thanh toán nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng.

Trong các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP L và ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B còn thỏa thuận về lãi suất nợ chậm trả bằng 10%/năm, tuy nhiên tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng không yêu cầu giải quyết, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.2]. Về xử lý tài sản thế chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP L về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không thực hiện nghĩa vụ.

Để bảo đảm cho các khoản vay ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 02/11/2021 với Ngân hàng TMCP L: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 113,0m² tại

địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014. Hợp đồng thế chấp nói trên được ký kết dựa trên cơ sở tự nguyện, tự định đoạt của các bên, các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện C nên có hiệu lực thi hành.

Trong trường hợp ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì: Phần ranh giới hộ ông Kiều Xuân T2 được đo đạc địa chính năm 2020 diện tích thửa đất là 136,1m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1; diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 113,0m² tăng so với diện tích được cấp giấy là (136,1 - 113,0 = 23,1): 23,1m². Phần ranh giới ông Kiều Xuân T2 chỉ dẫn cách tường 30cm diện tích thửa đất là 71,5m² được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,14,13,4; diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 113,0m² giảm so với diện tích được cấp giấy là (113,0 - 71,5 = 41,5): 41,5m². Trên đất có nhà xây 02 tầng, mái đổ bê tông cốt thép, diện tích 02 tầng là: 18 x 2 = 36m², mái đổ bê tông cốt thép, nền lát gạch hoa, ốp chân tường, cửa bằng gỗ palô rộng 2,5m, cao 3,06m; nền lát gạch hoa; nhà bếp lợp proximăng, tường 110, diện tích 34,8m², nền đổ bê tông theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP L để thu hồi nợ theo quy định tại các Điều 292, 299, 317, 318, 322, 323 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP L thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cho ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B.

[2.3]. Về xem xét ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 113,0m² mà hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014, địa chỉ thửa đất: Thửa số 01, tờ bản đồ số: 00; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C, tỉnh Tuyên Quang có nguồn gốc là do cụ Kiều Xuân B1 và cụ Nguyễn Thị G (là bố mẹ ông T2) tự nguyện cho ông T2, bà B. Quá trình làm việc tại Tòa án cụ B1, cụ G, ông B2 đều thừa nhận toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà B là đúng thực tế, ông T2, bà B có toàn quyền quyết định đối với thửa đất này. Việc ông T2, bà B thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong trường hợp ông T2 và bà B không thanh toán được các khoản nợ vay cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn ảnh hưởng đến bức tường chung giữa nhà cụ

B1, cụ G, ông B2 và nhà ông T2, bà B. Do vậy cụ B1, cụ G, ông B2 yêu cầu giữ lại bức tường chung và cách tường chung 20cm.

Hội đồng xét xử xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 113,0m² tại địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn V, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cấp cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B để xác định phần diện tích đất và tài sản gắn liền đất để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khi ông T2 và bà B không thanh toán được các khoản nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B mà ảnh hưởng đến kết cấu công trình nhà ở của cụ B1, cụ G và ông B2 thì các bên có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.4]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chiêm Hóa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L, ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Từ những phân tích nêu trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L là có cơ sở, phù hợp, do vậy căn cứ Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 117, 119, 292, 280, 288, 299, 317, 318, 319, 322, 323, 351, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L.

[2.6]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B tất toán xong khoản vay. Yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, ông T2 và bà B phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi tất toán khoản vay theo mức lãi suất đã ký kết tại các Hợp đồng tín dụng.

[3]. Về chi phí tố tụng khác: Ngân hàng TMCP L đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tiền giám định chữ ký, chữ viết. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền 4.983.348 đồng và tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết hết số tiền 3.870.000 đồng. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; bà Ma Thị B phải chịu tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

Buộc ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L số tiền 4.983.348 đồng, chia ra ông T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân

hàng số tiền 2.491.674 đồng; bà B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.491.674 đồng.

Buộc bà Ma Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L số tiền giám định chữ ký, chữ viết 3.870.000 đồng.

[4]. *Về án phí*: Căn cứ các Điều 143, 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, ông Kiều Xuân T2 và Ma Thị B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền ông T2 và bà B có nghĩa vụ thanh toán.

Ngân hàng TMCP L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 161, 162, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 119, 280, 288, 299, 317, 318, 319, 322, 323, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ 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 Ngân hàng TMCP L về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

1. Buộc ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và lãi là 680.022.385 đồng, trong đó nợ gốc là 529.999.894 đồng, tiền lãi là 150.022.491 đồng (lãi trong hạn: 87.742.177 đồng, lãi quá hạn: 62.280.314 đồng), theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2020110 ngày 04/9/2020 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2021268 ngày 02/11/2021, chia cụ thể như sau:

Ông Kiều Xuân T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là: 340.011.193 đồng; trong đó số tiền nợ gốc là 264.999.947 đồng, số tiền lãi tính đến hết ngày 26/9/2024 là 75.011.246 đồng.

Bà Ma Thị B thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 340.011.193 đồng; trong đó, số tiền nợ gốc là 264.999.947 đồng, số tiền lãi tính đến hết ngày 26/9/2024 là 75.011.246 đồng.

2. Buộc ông Kiều Xuân T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền 74.167.688 đồng; trong đó tiền gốc là 57.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 26/9/2024 là 17.167.688 đồng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD55B2022198 ngày 28/9/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD55B202255 ngày 04/3/2022.

Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ: Ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP L trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng, thời hạn trả kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi tất toán xong khoản vay.

3. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 04/09/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-75/2020/HĐTC/PGDChiemHoa ngày 02/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP L và ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B. Trong trường hợp ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP L xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cấp cho hộ ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP L thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Kiều Xuân T2, bà Ma Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 392748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.01833 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/6/2014 cho ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kiều Xuân T2 và bà Ma Thị B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.983.348 đồng, chia ra ông T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.491.674 đồng; bà B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.491.674 đồng.

Buộc bà Ma Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP L số tiền giám định chữ ký, chữ viết là 3.870.000 đồng.

5. Về án phí: Ông Kiều Xuân T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 19.308.832 đồng, bà Ma Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.600.448 đồng.

Ngân hàng TMCP L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.182.000

đồng theo biên lai số 0001481, ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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;
- Viện KSND huyện Chiêm Hóa;
- Chi cục THADS huyện Chiêm Hóa ;
- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lương Thị Huệ

