

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA BÌNH
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 19/2024/DS-ST

Ngày 17 tháng 7 năm 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Liêu Tài Ngoánh

Ông Huỳnh Tài Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trần Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2023/QĐST-DS ngày 11/12/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 10/01/2024; Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số 46/TB-TA ngày 17/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐST-DS ngày 17/6/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần B

Địa chỉ: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà Th, số 210 đường Tr, phường T, quận H1, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Ông Thạch T, sinh năm: 1955

Bà Thạch Thị C, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp 13, xã V, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Thạch Thị T1, sinh năm 1983

- Anh Thạch N, sinh năm 1986

- Anh Thạch B, sinh năm 1988

- Anh Thạch Y, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Ấp 13, xã V, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Thạch Xà M

- Bà Trần Thị H

Cùng địa chỉ: Ấp 13, xã V, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

(Ông Y có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông T, bà C, chị T1, anh Nhiên, anh B, anh Y, bà H, ông M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP B trình bày:* Ngày 15/11/2021, giữa Ngân hàng TMCP B với ông Thạch T và bà Thạch Thị C có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD23C202118 thống nhất về việc vay tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích vay: Tiêu dùng, thời hạn vay: 12 tháng, kỳ hạn trả nợ: trả gốc cuối kỳ và lãi định kỳ hàng tháng. Lãi suất cho vay quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Số tiền nợ lãi phải trả tính trên dư nợ thực tế tại từng thời điểm. Ngày 19/11/2021, ông Thạch T và bà Thạch Thị C đã nhận đủ số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trên. Kể từ ngày 19/11/2022, ông Thạch T và bà Thạch Thị C đã không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn, vi phạm Hợp đồng nhiều lần nhưng không khắc phục theo yêu cầu của Ngân hàng. Tính đến ngày 17/07/2024, tổng số tiền nợ mà ông Thạch T và bà Thạch Thị C phải trả cho Ngân hàng là: 334.037.791 đồng, cụ thể như sau: nợ gốc: 245.999.881 đồng, nợ lãi: 88.037.910 đồng (Lãi trong hạn: 77.203.341 đồng; Lãi quá hạn: 10.834.569 đồng).

Ngày 15/11/2021, Ngân hàng TMCP B với ông Thạch T, bà Thạch Thị C, ông Thạch B, bà Thạch Y, bà Thạch Thị T1; ông Thạch N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC23C202163. Trong đó, các bên cùng thống nhất về việc thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp: theo giấy chứng nhận QSDĐ số O 584802 số vào sổ 01443 QSDĐ/81/99/QĐUB do UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là Huyện Hòa Bình) cấp ngày 30/03/2000 để bảo đảm thực hiện cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của ông Thạch T và bà Thạch Thị C tại Ngân hàng. Trên đất có xây dựng nhà cấp 4, nền lát gạch, tường gạch, máy lợp tol. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm định khách hàng chỉ cung cấp có nhà cấp 4 trên đất, nên có sơ sót so với hiện trạng thực tế kết quả đo đạc, khảo sát của Tòa án.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Thạch T và bà Thạch Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng số nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 17/07/2024 là: 334.037.791 đồng, cụ thể như sau: nợ gốc: 245.999.881 đồng, nợ lãi: 88.037.910 đồng (Lãi trong hạn: 77.203.341 đồng; Lãi quá hạn: 10.834.569 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 18/7/2024 cho khi ông T, bà C thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông T bà C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2023 đồng bị đơn ông Thạch T và bà Thạch Thị C thống nhất trình bày:* Ngày 15/11/2021, giữa Ngân hàng TMCP B với ông bà có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD23C202118 thống nhất về việc vay tiền

250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích vay: Tiêu dùng, thời hạn vay: 12 tháng, kỳ hạn trả nợ: trả gốc cuối kỳ và lãi định kỳ hàng tháng. Lãi suất cho vay quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Ngày 19/11/2021, ông bà đã nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng trên. Đến tháng 11/2022, do làm ăn thua lỗ nên ông bà không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 06/02/2023, tổng số tiền nợ mà ông bà nợ Ngân hàng là: 264.470.959 đồng, trong đó nợ gốc: 245.999.987 đồng, nợ lãi: 18.470.972 đồng là đúng.

Ngày 06/11/2021, Ngân hàng TMCP B với ông Thạch T, bà Thạch Thị C, ông Thạch B, bà Thạch Y, bà Thạch Thị T1; ông Thạch N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC23C202163. Trong đó, các bên cùng thống nhất về việc thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp: theo giấy chứng nhận QSDĐ số O 584802 số vào sổ 01443 QSDĐ/81/99/QĐUB do UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là Huyện Hòa Bình) cấp ngày 30/03/2000 để bảo đảm thực hiện cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của ông bà tại Ngân hàng. Trên đất có xây dựng 04 nhà cấp 4 hiện nay ông bà, bà Tiên, ông Nhiên, bà H, ông M đang quản lý sử dụng.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông bà phải thanh toán cho Ngân hàng số nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 06/02/2023 là: 264.470.959 đồng, trong đó nợ gốc: 245.999.987 đồng, nợ lãi: 18.470.972 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 07/02/2023 cho khi ông bà thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông bà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông bà đồng ý. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị T1, anh Thạch B, anh Thạch Y, anh Thạch N, bà Trần Thị H, ông Thạch Xà M vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng chị Thạch Thị T1, anh Thạch B, anh Thạch Y, anh Thạch N, bà Trần Thị H, ông Thạch Xà M không đến Tòa án tham gia tố tụng hoặc gửi văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu ông Thạch T và bà Thạch Thị C trả số tiền nợ còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Thạch T và bà Thạch Thị C có nơi cư trú tại xã V, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng bị đơn Thạch T và bà Thạch Thị C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị T1, anh Thạch B, anh Thạch Y, anh Thạch N, bà Trần Thị H, ông Thạch Xà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng số HDTD23C2021118 ngày 15/11/2021, số tiền vay 250.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 10,2%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 19/11/2021 ông Thạch Tuool và bà Thạch Thị C đã nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng trên. Xét thấy, hợp đồng tín dụng trên được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày nhận nợ đến nay ông T, bà C trả nợ không đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn. Do ông T, bà C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Xét thấy, ông Thạch T và bà Thạch Thị C đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ đã giao kết trong hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà C trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng với tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 17/7/2024 là 334.037.791 đồng (trong đó nợ gốc là 245.999.881 đồng, nợ lãi trong hạn 77.203.341 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.834.569 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/7/2024 đến khi ông T, bà C trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét hợp đồng tín dụng số HDTD23C2021118 ngày 15/11/2021 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B với ông Thạch T và bà Thạch Thị C là phù hợp quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà C không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng đúng thời hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên đã vi phạm nghĩa vụ của người vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông T, bà C là có căn cứ chấp nhận.

Lãi suất cho vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 10,2%/năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/ lần theo thông báo lãi suất ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn là phù hợp, đúng theo quy định tại các Điều 91 và 98 Luật các Tổ chức tín dụng.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông T, bà C trả khoản nợ tính đến ngày 17/7/2024 là 334.037.791 đồng (trong đó nợ gốc là 245.999.881 đồng, nợ lãi trong hạn 77.203.341 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.834.569 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/7/2024 đến khi ông T, bà C trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDDTC23C202163 ngày 15/11/2021, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O584802 số vào sổ 01443 QSDĐ/81/99/QĐUB do UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là Huyện Hòa Bình) cấp ngày 30/03/2000 cho hộ ông Thạch T tại thửa đất số 658-1; 658-2, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.930 m², đất tọa lạc tại Ấp 13, xã Vĩnh Hậu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

[2.2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2023 và ngày 29/02/2024 xác định phần đất thế chấp hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp. Trên các phần đất thế chấp có tài sản như sau:

- Căn nhà thứ nhất có chiều ngang 4,34m, dài 14,22m, diện tích 61,71m². Có kết cấu: phần nhà trước vách xây tường, nền lát gạch men, đòn tay gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng; phần nhà sau vách lá, nền đất, mái lợp lợp tol thiếc. Nhà được xây dựng vào năm 2009, hiện do ông Thạch Xà M và bà Trần Thị H đang quản lý, sử dụng.

- Căn nhà thứ hai có chiều ngang 4,75m, dài 18,74m, diện tích 89m². Có kết cấu: phần nhà trước vách thiếc, cột bê tông, nền lát gạch men, lợp mái tol xi măng; phần nhà sau vách thiếc, nền đất, mái lợp tol thiếc. Nhà được xây dựng năm 2012, hiện do ông Thạch T, bà Thạch Thị Công quản lý, sử dụng.

- Căn nhà thứ ba có chiều ngang 5,04m, dài 15,87m, diện tích 79,98m². Có kết cấu: vách dưới xây tường, phía trên hai bên vách lợp thiếc, nền lát gạch men, cửa nhôm. Nhà được xây dựng năm 2017, hiện bà Thạch Thị T1 quản lý, sử dụng.

- Căn thứ tư có chiều ngang 04m, dài 12,71m, diện tích 50,84m². Có kết cấu vách thiếc, mái lợp tol xi măng, cửa gỗ địa phương, nền đất. Nhà được xây dựng năm 2010, hiện do anh Thạch N quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, trên đất còn có 06 ao nuôi cua do ông T, bà C đang trực tiếp quản lý sử dụng, ngoài ra, không còn ai khác.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập ông M, bà H, chị T1, anh Nhiên để làm việc nhưng ông M, bà H, chị T1, anh Nhiên vắng mặt được xem là đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình.

Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà

trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TAND tối cao quy định: “*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”

Xét thấy, mặc dù tại biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất Ngân hàng không tiến hành khảo sát đối với các tài sản trên đất là căn nhà thứ nhất, thứ ba và thứ tư, không tiến hành làm việc đối với những người đang quản lý, sử dụng các tài sản đó nhưng do hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ cơ sở áp dụng án lệ để xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[2.2.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O584802 số vào sổ 01443 QSDĐ/81/99/QĐUB do UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là Huyện Hòa Bình) cấp ngày 30/03/2000 cho hộ ông Thạch T. Tại công văn số 194/QLHC ngày 31/5/2023 của Công an huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu xác định: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp là ngày 30/3/2000 thì hộ ông Thạch T gồm các thành viên sau: Ông Thạch T, bà Thạch Thị C, bà Thạch Thị Thiệt, chị Thạch Thị T1, anh Thạch N, anh Thạch B, anh Thạch Y do đó Tòa án đã đưa bà Thạch Thị Thiệt, chị Thạch Thị T1, anh Thạch N, anh Thạch B, anh Thạch Y tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDDTC23C202163 ngày 15/11/2021 thì thấy rằng, bà Thạch Thị Thiệt không có ký tên vào hợp đồng thế chấp. Căn cứ biên bản xác minh ngày 11/4/2024, Công an xã Vĩnh Hậu xác định: Bà Thạch Thị Thiệt đã chết năm 2002, không có chồng con và đã được xóa đăng ký hộ khẩu thường trú vào năm 2018. Do đó việc hợp đồng thế chấp không có bà Thiệt ký tên không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ hợp pháp của bà Thiệt, do đó Tòa án đã đưa bà Thiệt thôi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

Do đó, có căn cứ xác định về hình thức nội dung hợp đồng thế chấp phù hợp theo quy định của pháp luật, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, trường hợp ông T, bà C không có khả năng thanh toán nợ Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp và tài sản trên đất để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông T, bà C không trả được nợ, nên ông T, bà C phải chịu toàn bộ chi phí là 9.387.861 đồng. Ngân hàng

không phải chịu, Ngân hàng đã nộp và chi xong nên buộc ông T, bà C phải hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 9.387.861 đồng.

[4] Về án phí: Ngân hàng không phải chịu án phí. Do ông T, bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông T và bà C được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273; của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 91; điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TAND tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B đối với ông Thạch T và bà Thạch Thị C.

2. Buộc ông Thạch T và bà Thạch Thị C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B tổng số tiền tính đến hết ngày 17/7/2024 là 334.037.791 đồng (trong đó nợ gốc là 245.999.881 đồng, nợ lãi trong hạn 77.203.341 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.834.569 đồng).

Kể từ ngày 18/7/2024 ông Thạch T và bà Thạch Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Thạch T và bà Thạch Thị C không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0584802 số vào sổ 01443 QSDĐ/81/99/QĐUB do UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là Huyện Hòa Bình) cấp ngày 30/03/2000 cho hộ ông Thạch T tại thửa đất số 658-1; 658-2, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.930 m², đất tọa lạc tại Ấp 13, xã Vĩnh Hậu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Thạch T và bà Thạch Thị C phải chịu toàn bộ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không phải chịu, Ngân hàng đã nộp và chi xong nên buộc ông T, bà C phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 9.387.861 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Thạch T và bà Thạch Thị C được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không phải chịu án phí. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 6.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011533 ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu, nay được hoàn lại toàn bộ.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

6. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND huyện Hòa Bình;
-CCTHADS huyện Hòa Bình;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Tâm

Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù trong hợp đồng thế chấp chỉ có chữ ký của ông Long và bà Diệu không có chữ ký của thành viên trong hộ ông Long là chị Ly và chị Mai. Tuy nhiên, trước khi ông Long và bà Diệu ký kết hợp đồng thế chấp thì chị Mai và chị Ly đã cùng ký vào biên bản họp thành viên hộ gia đình ngày 10/11/2015, biên bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Trạch, huyện Hòa Bình, nội dung biên bản thể hiện chị Ly và chị Mai đồng ý ủy quyền cho ông Long và bà Diệu được toàn quyền thế chấp tài sản hộ gia đình cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long, trong phạm vi ủy quyền ông Long và bà Diệu được ký kết các hợp đồng, văn bản có liên quan đến việc vay vốn, thế chấp theo quy định pháp luật, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ các thành viên của hộ đồng ý để Ngân hàng được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận hợp đồng thế chấp...

Theo biên bản lấy lời khai chị Mai xác định không biết việc vay tiền của ông Long và bà Diệu đối với Ngân hàng, chị không có ký tên vào biên bản họp thành viên hộ gia đình ngày 10/11/2015 nên không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án cả chị Mai, Ngân hàng và các đương sự khác trong vụ án đều cương quyết không ai yêu cầu giám định. Căn cứ vào biên bản họp có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Trạch đối với các chữ ký của chị Ly và chị Mai là đúng nên không có căn cứ chấp nhận trình bày của chị Mai.

Quá trình giải quyết vụ án chị Ly đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng chị Ly cũng không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp này, hơn nữa theo sự thống nhất của ông Toàn, ông Long và bà Diệu sau khi vay tiền ông Long và bà Diệu đưa toàn bộ số tiền vay được cho chị Ly và anh Toàn. Do đó, việc giao dịch vay tiền và thế chấp của ông Long, bà Diệu thì chị Ly đã biết, đến nay chị Ly cũng không có văn bản gì phản đối đối với yêu cầu của Ngân hàng.