TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN ĐỊNH** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2023/DS-ST
Ngày: 28 - 7 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN ĐỊNH, TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Viết Nguyên.

2. Ông Trịnh Ngọc Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 07/11/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST-DS ngày 28/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐST-DS ngày 14/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 89 L, Phường L, Quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn K. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: 27/ 29 Đ, phường S, thành Phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Bị đơn:* 1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1983.

2. Ông Dương Văn C, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn K, vắng mặt bị đơn là chị Hoàng Thị H và anh Dương Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2022, bản tự khai ngày 01/12/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A trình bày:

Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và vợ chồng chị Hoàng Thị H và anh Dương Văn C đã ký Hợp đồng tín dụng vay vốn số tiền 6.790.000.000 (*Sáu tỷ, bảy trăm, chín mươi triệu*) đồng cụ thể gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay số LN2111254774503 ngày 09/12/2021 số tiền vay 2.100.000.000đồng; Thời hạn vay 12 tháng. Lãi xuất cho vay kỳ hạn điều chỉnh: 9%/năm, hết 12 tháng lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng đang áp dụng đố với khoản vay có TSBĐ dành cho KHCN kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/ năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn;

- Hợp đồng cho vay số LN2109214350232 ngày 29/10/2021 số tiền vay 1.590.000.000đồng; Thời hạn vay 12 tháng. Lãi xuất cho vay kỳ hạn điều chỉnh: 10%/năm, hết 03 tháng lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/ lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng đang áp dụng đối với khoản vay có TSBĐ dành cho KHCN kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/ năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Hợp đồng cho vay số LN2109184330719 ngày 26/10/2021 số tiền vay 1.590.000.000đồng; Thời hạn vay 12 tháng. Lãi xuất cho vay kỳ hạn điều chỉnh: 8%/năm, hết 03 tháng lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/ lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng đang áp dụng đố với khoản vay có TSBĐ dành cho KHCN kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/ năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Giấy đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 10/11/2021 số tiền vay 300.000.000đồng; lãi suất cho vay và kỳ hạn điều chỉnh 20%/năm; thời hạn 27 tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của khoản vay trên, bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C đã ký hợp đồng vay số LN2111254774503 ngày 09/12/2021; Hợp đồng số LN2109214350232 ngày 29/10/2021; Hợp đồng số LN2109184330719 ngày 26/10/2021 và Giấy đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 10/11/2021. Bà H và ông C thế chấp các tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 23, diện tích 452,0m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 657688, số vào sổ CH00058 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên Hoàng Thị H và Dương Văn C.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 27, diện tích 1105,4m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 858999, vào sổ số CH00053 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 14/5/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 27, diện tích 186,7m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 858768, vào sổ số CH00026 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 01/4/2019, mang tên Hoàng Thị H và Dương Văn C.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 2, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của ông Dương Văn C.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị H và anh C đã không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng, mới trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.677.517.589 đồng và trả số tiền lãi là 216.875.130 đồng. Tổng cộng bà H, ông C mới trả được số tiền: 2.894.392.719 đồng. Dựa vào số tiền bà H, ông C thanh toán cho Ngân hàng A, Ngân hàng A đã giải chấp các tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 2, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của ông Dương Văn C. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C. Sau đó, bà H, ông

C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 07/10/2022.

Tính đến ngày mở phiên tòa 28/7/2023, bà H và ông C chưa trả nợ gốc và chưa trả được số tiền lãi cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1- Buộc bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C phải trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

+ Nợ gốc: 4.112.482.411 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 40.194.879 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 892.568.641 đồng.

+ Lãi phạt chậm trả lãi: 75.112.940 đồng.

Tổng số tiền Ngân hàng yêu cầu bà H và ông C phải trả cả gốc và lãi là 5.120.358.871 đồng *(Năm tỷ, một trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đồng)*.

2- Buộc bà H và ông C tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

3- Trường hợp bà H và ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 2, diện tích diện tích 452,0m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 657688, số vào sổ CH00058 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên Hoàng Thị H và Dương Văn C để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 27, diện tích 1105,4m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 858999, vào sổ số CH00053 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên Hoàng Thị H và Dương Văn C. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 27, diện tích 186,7m^2, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 858999, vào sổ số CH00026 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên Hoàng Thị H và Dương Văn C.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C nhiều lần nhưng bà H, ông C không đến Tòa án làm việc, không đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và không đến tham gia phiên tòa. Vì vậy không có lời khai của bà H và ông C.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, kết quả như sau:

+ Thửa đất số 540, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 186,7m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ858768 vào sổ số CH0026 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 01/4/2019, mang tên bà Hoàng Thih H và ông Dương Văn C cụ thể:

- Cạnh phía nam dài 14,25m, giáp đường ngõ. Cạnh phía bắc dài 12,8m, giáp thửa đất 539 nhà bà H. Cạnh phía Đông giáp nhà bà Miên có hai đoạn, một đoạn dài 9,72m, một đoạn dài 6,31m. Cạnh phía tây dài 12m, giáp nhà bà H.

- Tài sản trên đất gồm có: - 01 ngôi nhà 3 gian, lợp ngói, xây tường gạch. Trong nhà có bàn thờ, bàn ghế sinh hoạt trong nhà; 01 ngôi nhà 4 gian, lợp ngói đã cũ, nhà ngoảnh hướng Tây của nhà khóa nên không biết bên trong có những gì. Ngoài ra trên đất có trồng cây hoa màu.

+ Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 1105,4m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 858999, vào sổ số CH00053 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 14/5/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và Dương Văn C cụ thể.

- Canh phía Nam là ngõ có hai đoạn, một đoạn 7,92m, một đoạn dài 1,37m. Cạnh phía tây giáp nhà ông Đang có hai đoạn, một đoạn 45,33m, một doạn 5,24m. Cạnh phía Bắc giáp mương đường thôn một doạn dài 7,92m, một đoạn dì 12,7m. Cạnh phía Đông gồm các cạnh, Giáp thửa đất 540 nhà chị H dài 12m, cạnh giáp thửa đất 540 dài 12,8m, cạnh giáp nhà ông Tuấn 9,86m, cạnh giáp nhà ông Ngọc dài 11,64m, 01 cạnh giáp nhà ông Lộc dài 11,9m, 01 cạnh giáp nhà ông Lộc 14,83m.

Trên đất không có xây dựng công trình chỉ có cây cối lâu năm gồm: 01 cây nhãn nằm ở phía Đông; 11 cây lát (loại to, nhỏ đường kính từ 10cm đến 20cm) và một số bụi chuối và trồng cây cỏ trăn nuôi trâu bò.

+ Thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 452,0m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 657688, số vào sổ CH00058 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và Dương Văn C cụ thể.

- Cạnh phía Đông có cạnh dài 14,8m, cạnh 9,8m. Tổng là 14,8m (cạnh phía Tây hiện tại xây tường lấn ra 1,8m); Cạnh phía Bắc đã xây hết tường dài 25,5m(đã

xây ra 0,5m ở phía Nam); Cạnh phí Nam giáp đường quy hoạch dài 26,5m. So với trich lục là 25,5m. Đã xây lấn ra 1,3m.

Trên đất có 01 ngôi nhà biệt thự 02 tầng, tổng diện tích xây dựng của nhà biệt thự tổng: 178,3m^2. Ngôi nhà xây lệch so với diện tích cụ thể:

- Cạnh phía Nam góc nhà giáp với đường quy hoạch. Trước nhà có hiên dài 2m, diện tích Hiên rộng 24m^2 .

- Trên đất có trồng 06 cây cau vua; 01 hoàn non bộ trước nhà; Tường xây xung quanh nhà; 01 cây vú sữa. Phía Nam hông nhà có 01 dàn làm để trồng hoa lan.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Áp dụng Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 280, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 401, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A: Nợ gốc là 4.112.482.411 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.194.879 đồng, nợ lãi quá hạn: 892.568.641 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 75.112.940 đồng, tổng gốc và lãi là 5.120.358.871 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà H và ông C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà H, ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên chị H và anh C để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà H và ông C phải hoàn trả số tiền 2.800.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

Về án phí: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Yên Định thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản là đúng quy định về thẩm quyền xét xử, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 Về sự vắng mặt của bị đơn: Bà H, ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H và ông C là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu trả nợ gốc và lãi:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ, thể hiện: Giữa Ngân hàng A và vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111254774503 ngày 09/12/2021; Hợp đồng số LN2109214350232 ngày 29/10/2021; Hợp đồng số LN2109184330719 ngày 26/10/2021 và Giấy đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 10/11/2021. Hai bên thỏa thuận: Ngân hàng cho vợ chồng bà H và ông C vay tổng số tiền là 6.790.000.000 (*Sáu tỷ, bảy trăm, chín mươi triệu*); Thời hạn vay 12 tháng và phương thức trả nợ: Trả nợ gốc khi kết thúc thời hạn vay, trả lãi vào ngày 15 hàng tháng. Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên. Về lãi suất cho vay: (Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111254774503 ngày 09/12/2021, 12 tháng đầu tiên là 9%/năm; Hợp đồng số LN2109214350232 ngày 29/10/2021, 03 tháng đầu tiên là 10%/năm; Hợp đồng số LN2109184330719 ngày 26/10/2021, 03 tháng đầu tiên là 8%/năm); Hết thời hạn thì lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/ lần, theo mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn; Lãi phạt chậm trả lãi tối đa không quá 10%/năm. Xét thấy: Hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức, tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Lãi suất các bên thỏa thuận như trên là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng. Vì vậy, hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng và bà H và ông C là hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông C mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi 2.894.392.719 đồng. Sau đó bà H và ông C không trả được nợ theo thỏa thuận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của bà H và ông C sang nợ quá hạn từ ngày 15/4/2022.

Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án bảng kê tính lãi đến ngày 28/7/2023 (ngày xét xử). HĐXX đã kiểm tra thấy rằng việc tính lãi của Ngân hàng là chính xác. Như vậy, tính đến ngày mở phiên tòa 28/7/2023, bà H và ông C còn nợ Ngân hàng như sau:

+ Nợ gốc: 4.112.482.411 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 40.194.879 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 892.568.641 đồng.

+ Lãi phạt chậm trả lãi: 75.112.940 đồng.

Tổng cả gốc và lãi là 5.120.358.871đồng *(Năm tỷ, một trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đồng)*.

Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H và ông C nợ gốc là 4.112.482.411 đồng và tiền lãi là 1.007.876.460 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của Điều 466 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

Bà H và ông C tiếp tục phải trả lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 28/7/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

2.2 Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Hiện tại bà H và ông C đã ký Hợp đồng thế chấp số LN2111254774503 ngày 09/12/2021; Hợp đồng số LN2109214350232 ngày 29/10/2021; Hợp đồng số LN2109184330719 ngày 26/10/2021, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà H và ông C, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên.

Xét thấy: Bà H và ông C là chủ sở hữu hợp pháp của các tài sản nên được quyền ký hợp đồng thế chấp, nội dung hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự. Việc thế chấp đã được đăng ký đảm bảo theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2021; Hợp đồng thế chấp ngày 26/10/2021 và Hợp đồng thế chấp ngày 29/10/2021 là hợp pháp.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, kết quả hợp đồng thế chấp hợp pháp và tài sản thế chấp hiện vẫn còn nguyên vẹn, nên cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà H và ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ

nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

2.3 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn 2.800.000đ.

2.4 Về án phí:

Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí được tính là 113.120.358 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 398, 401, 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án. Điểm E tiểu mục 1.3, mục 1 phần II Án phí dân sự của Danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo pháp lệnh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ gốc và lãi là 5.120.358.871 đồng *(Năm tỷ, một trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đồng)*.Trong đó: Nợ gốc là 4.112.482.411 đồng và tiền lãi là 1.007.876.461 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà H và ông C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LN2111254774503 ngày 09/12/2021; Hợp đồng số LN2109214350232 ngày 29/10/2021; Hợp đồng số LN2109184330719 ngày 26/10/2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà H và ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ

quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 540, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 186,7m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ858768 vào sổ số CH0026 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 01/4/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và ông Dương Văn C và 01 ngôi nhà 3 gian, lợp ngói, xây tường gạch; 01 ngôi nhà 4 gian, lợp ngói đã cũ, nhà hướng Tây.

- Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 1105,4m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 858999, vào sổ số CH00053 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 14/5/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và Dương Văn C.

- Thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn 1, xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích 452,0m^2, đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 657688, số vào sổ CH00058 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 24/5/2019, mang tên bà Hoàng Thị H và Dương Văn C và Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là nhà 01 ngôi nhà biệt thự 02 tầng, tổng diện tích xây dựng của nhà biệt thự tổng: 178,3m$^{2.}$

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hoàng Thị H và anh Dương Văn C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000đ *(Hai triệu tám trăm nghìn đồng).*

3. Về án phí:

Bà Hoàng Thị H và anh Dương Văn C phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.120.358 đồng *(Một trăm mười ba triệu, một trăm hai mươi nghìn, ba trăm năm tám đồng.)*

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.223.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn đồng),* theo biên lai thu số AA/2021/0003653 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

5. *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 thoả 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, 7[a] 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 Thanh Hóa;
- VKSND huyện Yên Định;
- Chi cục THADS huyện Yên Định;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Phạm Hữu Thắng