

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số:03/2025/DS - ST
Ngày: 14- 02 - 2025
*V/v: “Tranh chấp hợp đồng
cho vay kiêm khế ước nhận nợ
và hợp đồng thế chấp QSDĐ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tống Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vũ Văn Thoa

2. Ông Hoàng Văn Lược

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân (viết tắt: TAND) thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại hội trường xét xử TAND thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST - DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2025/QĐST- DS ngày 17/01/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần C (gọi tắt Công ty C).

Đ/c: Đường N, khu phố E, phường P, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương H- chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T - chức vụ: Trưởng ban xử lý hồ sơ, tài sản vi phạm

Đ/c: [Khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) (theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2024) (có mặt).

Bị đơn: 1. Anh [Lê Văn D](#), sinh năm 1989

2. Chị [Trình Thị D1](#), sinh năm 1990

Cùng trú tại: [Xóm F, xã V \(nay là xã V\), huyện V, tỉnh Thanh Hóa](#)

Người đại diện theo ủy quyền của chị [Trình Thị D1](#): Anh [Lê Văn D](#), sinh năm 1989; Địa chỉ: [Xóm F, xã V \(nay là xã V\), huyện V, tỉnh Thanh Hóa](#).
(anh [Lê Văn D](#) vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2024 và bản tự khai cũng như các tài liệu khác đại diện [Công ty C](#) trình bày:

Ngày 29/01/2024 anh [Lê Văn D](#) và chị [Trình Thị D1](#) đã sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình là Quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 251993, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01149 do [UBND Huyện V](#) cấp ngày 28/08/2017 mang tên [Lê Văn D](#) và [Trình Thị D1](#) cùng toàn bộ tài sản khác phát sinh trên đất và tài sản phát sinh trên tài sản gắn liền với đất, toàn bộ hệ thống đường điện, đường nước, hệ thống tường rào cùng các trang thiết bị đi kèm và các công trình phụ trợ (nếu có) thế chấp tại [Công ty C](#) theo Hợp đồng thế chấp (viết tắt: HĐTC) QSDĐ số 06-01/2024/HĐTC-LP và các biên bản pháp lý đi kèm để bảo đảm nghĩa vụ khoản vay theo HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số 06-01/2024/TC/KUNN với số tiền 800.000.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 3 của HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số 06-01/2024/TC/KUNN ngày 30/01/2024 thì thời hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 29/04/2024. Nhưng đến nay, ngày 06/06/2024, đã quá hạn 38 ngày theo cam kết về thời hạn thanh toán theo HĐ. [Công ty C](#) đã nhiều lần thông báo, gửi đơn yêu cầu anh [Lê Văn D](#) và chị [Trình Thị D1](#) thực hiện thanh toán khoản vay. Tuy nhiên, anh [Lê Văn D](#) và chị [Trình Thị D1](#) không có thái độ hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ đã cam kết, không thanh toán số tiền nợ gốc, lãi, phí phạt vi phạm theo thỏa thuận của HĐ, biên bản pháp lý đã ký kết cho [Công ty C](#). Việc anh [Lê Văn D](#) và chị [Trình Thị D1](#) không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ đã gây ra cho [Công ty C](#) rất nhiều ảnh hưởng, thiệt hại về tài chính, nhân sự làm việc. Do đó [Công ty C](#) đề nghị Toà án giải quyết:

Buộc anh [Lê Văn D](#) và chị [Trình Thị D1](#) phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho [Công ty C](#) đầy đủ số tiền 833.192.778 đồng (tám trăm mười bảy triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng) tính đến ngày 02/10/2024, bao gồm: (nợ gốc: 800.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn từ ngày 14/8/2024 đến 28/8/2024

là 4.966.667 đồng, tiền lãi quá hạn từ 29/8/2024 đến 02/10/2024 là 14.486.111 đồng, tiền phí và phí quá hạn từ ngày 29/8/2024 đến ngày 02/10/2024 là 13.740.000đ).

Buộc anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho [Công ty C](#) phần nợ lãi, phí, phí quá hạn phát sinh theo thỏa thuận tại HĐ cho vay kèm kế ước nhận nợ số 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024 kể từ ngày 03/10/2024 đến khi hoàn tất thanh toán đầy đủ khoản vay.

Trường hợp anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, [Công ty C](#) có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho [Công ty C](#) là: Toàn bộ QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: [Xóm F, xã V \(N là xã V\), huyện V, tỉnh Thanh Hóa](#) theo “ Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 251993, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01149, do [UBND Huyện V](#) cấp ngày 28/08/2017 mang tên anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#). Xác lập thế chấp theo HĐTC QSDĐ số 06-01/2024/HĐTC-LP ngày 29/01/2024 tại Văn phòng công chứng (viết tắt: VPCC) [Mai Thi O](#), số công chứng 474, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại bản tự khai ngày 28/10/2024 bị đơn anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) trình bày: Ngày 29/01/2024 vợ chồng anh đã sử dụng tài sản là QSDĐ đứng tên anh, chị cùng toàn bộ tài sản phát sinh trên đất để vay của [Công ty C](#) số tiền 800.000.000đ. Quá trình vay, anh chị trả lãi bình thường. Tuy nhiên, đến tháng 8/2024 vì anh chị làm ăn khó khăn không có khả năng trả nợ lãi nên đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận giữa hai bên. Nay, vì điều kiện khó khăn nên anh xin [công ty C](#) cho trả số tiền gốc 800.000.000đ và xin lãi trong hạn và quá hạn để anh thu xếp trả tiền cho công ty.

Tại buổi hòa giải ngày 18/11/2024 các đương sự thống nhất chốt số nợ gốc vợ chồng anh [D](#), chị [D1](#) còn nợ của [công ty C](#) là 800.000.000đ. Bị đơn có ý kiến xin [công ty C](#) miễn tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn vì điều kiện gia đình hiện nay rất khó khăn. Tuy nhiên, đại diện [Công ty C](#) không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của [Công ty C](#) cung cấp cho Tòa án bảng kê chi tiết điều chỉnh lãi suất khách hàng [Lê Văn D](#) tính đến ngày 14/02/2025, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các khoản: Phí tái thẩm định tài sản bảo đảm; nộp phí lưu trữ và bảo quản hồ sơ; nộp phí kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm; nộp phí thực hiện hồ sơ xử lý tài sản. Đại diện [Công ty C](#) không đề nghị Tòa án giải quyết các khoản trên, đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

Đại diện của [Công ty C](#) đề nghị HĐXX giải quyết buộc anh [Lê Văn D](#), chị [Trinh Thị D1](#) phải thanh toán cho [công ty C](#) tính đến ngày 14/02/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là: Tiền gốc 800.000.000đ đồng; lãi suất trong hạn (từ ngày 14/8/2024 đến ngày 28/8/2024) là 4.966.667 đồng và lãi suất quá hạn (từ ngày 29/8/2024 đến ngày 14/02/2025) là 70.361.111 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 875.327.778 đồng. Nếu anh [D](#), chị [D1](#) không trả nợ cho [công ty C](#), công ty có quyền làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, HĐXX và thư ký và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

Đề nghị HĐXX:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của [Công ty C](#) đối với yêu cầu Anh [D](#) chị [D1](#) phải thanh toán các khoản: Phí tái thẩm định tài sản bảo đảm; phí lưu trữ và bảo quản hồ sơ; phí kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm và phí thực hiện hồ sơ xử lý tài sản.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của [Công ty C](#) :

+ Buộc anh [D](#), chị [D1](#) phải thanh toán cho [Công ty C](#) tính đến ngày 14/02/2025 là 875.327.778 đồng. Cụ thể: Tiền gốc 800.000.000đ đồng; lãi trong hạn 4.966.667 đồng và lãi quá hạn 70.361.111 đồng.

+ Anh [D](#), chị [D1](#) tiếp tục thanh toán cho [công ty L](#) phương phần nợ lãi phát sinh trên số nợ gốc theo thoả thuận tại HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024 và các phụ lục HĐ đi kèm theo kể từ ngày 15/02/2025 cho đến khi tất toán đầy đủ khoản vay.

+ Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh [D](#), chị [D1](#) không trả được nợ, [Công ty C](#) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo HĐTC đã ký giữa hai bên.

+ Về án phí và chi phí thẩm định tại chỗ: Anh [D](#) và chị [D1](#) phải nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét về quan hệ tranh chấp: [Công ty C](#) đề nghị Tòa án buộc anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) phải trả cho [công ty C](#) số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử

là 14/02/2025 là 875.327.778 đồng, để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, anh [D](#) chỉ [D1](#) thế chấp bằng QSDĐ đứng tên anh, chị. Nên xác định đây là quan hệ pháp luật “ Tranh chấp HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp QSDĐ” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt: BLTTDS), và Điều 463, Điều 500 Bộ luật dân sự (viết tắt BLDS).

[1.2] Xét về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại [huyện V, tỉnh Thanh Hóa](#). Tuy nhiên, tại Điều 9 của HĐTC QSDĐ các đương sự thống nhất chọn TAND thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

[1.3] Xét về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên toà anh [Lê Văn D](#) vừa là bị đơn vừa là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị [Trịnh Thị D1](#) vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt anh [Lê Văn D](#).

[2] Xét về nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về số tiền gốc: Xét về HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024. Nội dung các điều khoản trong HĐ phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của các bên được Nhà nước cấp phép. Sau khi ký kết HĐ anh [D](#), chị [D1](#) vay của [Công ty C](#) với tổng số tiền 800.000.000đ tiền gốc. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất anh [D](#), chị [D1](#) còn nợ [công ty C](#) số tiền gốc là 800.000.000 đồng, nên việc [Công ty C](#) khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ gốc nêu trên là phù hợp nên được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024, xét thấy: Về thời điểm các bên ký kết HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/ KUNN ngày 14/6/2024, tại Điều 3 của HĐ đã quy định về thời hạn vay là 30 ngày kể từ ngày 14/6/2024 đến ngày 13/7/2024, hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 13/7/2024 và lãi suất cho vay trong hạn 14,7%/ năm, tiền lãi vay được thanh toán định kỳ 30 ngày một lần (tính từ ngày ký kết HĐ) trong suốt thời hạn vay. Trong trường hợp khi đến hạn thanh toán nợ gốc của khoản vay ghi tại HĐ này mà anh [D](#), chị [D1](#) có đơn đề nghị gia hạn được [công ty C](#) đồng ý, chấp thuận, thì hai bên thống nhất lãi suất trong thời gian gia hạn áp dụng theo điểm b khoản 2 Điều 3 của HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ. Khi kết thúc HĐ mà anh [D](#), chị [D1](#) không trả đúng và đầy đủ phần dư nợ gốc của khoản vay thì anh [D](#), chị [D1](#) phải chịu lãi trả gốc quá hạn được áp dụng bằng 125% lãi suất trong hạn.

Như vậy, việc yêu cầu lãi suất của nguyên đơn dựa trên sự thỏa thuận của các bên khi ký kết HĐ cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024, phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì anh [D](#), chị [D1](#) không thực hiện theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả gốc, lãi của bên vay. Do đó, [Công ty](#)

C yêu cầu anh D, chị D1 phải thanh toán cả khoản tiền lãi gồm: lãi suất trong hạn (từ ngày 14/8/2024 đến ngày 28/8/2024) là 4.966.667 đồng và lãi suất quá hạn (từ ngày 29/8/2024 đến ngày 14/02/2025) là 70.361.111 đồng. Tổng cả lãi trong hạn và lãi quá hạn là 75.327.778 đồng (bảy mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng) là phù hợp.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C: Buộc Lê Văn D, chị Trinh Thị D1 phải trả cho công ty C tính đến ngày 14/02/2025 là: Tiền gốc 800.000.000đ đồng; lãi suất trong hạn (từ ngày 14/8/2024 đến ngày 28/8/2024) là 4.966.667 đồng và lãi suất quá hạn (từ ngày 29/8/2024 đến ngày 14/02/2025) là 70.361.111 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 875.327.778 đồng.

[2.3] Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản tiền vay của anh Lê Văn D, chị Trinh Thị D1 đã ký HĐTC QSDĐ số 06-01/HĐTC-LP ngày 29/01/2024. Tài sản thế chấp là toàn bộ QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xóm F, xã V (N là xã V), huyện V, tỉnh Thanh Hóa theo “Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 251993, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01149, do UBND Huyện V cấp ngày 28/08/2017 mang tên Lê Văn D và Trinh Thị D1. Xác lập thế chấp theo HĐTC QSDĐ số 06-01/2024/HĐTC-LP ngày 29/01/2024 tại VPCC Mai Thị O, số công chứng 474, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành thẩm định đối với tài sản thế chấp, kết quả thẩm định như sau:

+ Về đất: Đất thuộc thửa 1982, tờ bản đồ số 8, BD ĐC xã V (nay là xã A); diện tích 96,2m², trong đó đất ở diện tích 57,2m², diện tích đất trồng cây lâu năm 39m²; vị trí tứ cận: Phía bắc giáp hộ ông Trinh Ngọc T1; phía nam giáp hộ ông Đỗ Văn T2; phía tây giáp hộ ông Hoàng Văn H1; phía Đông giáp đường giao thông.

+ Về công trình trên đất: 01 nhà cấp 4 (1/3 đổ mái bằng, 2/3 lợp mái tôn, khung thép); Nhà xây gạch đỏ, tường 110mm, lán sơn, lắp điện chiếu sáng hoàn chỉnh, nền gạch lát men KT 60 x 60cm; phía trên có 01 gác xép; khu vực lợp mái tôn, nền lát gạch đỏ KT 40 x 40cm; Công trình phụ khép kín.

Việc thế chấp được công chứng tại VPCC Mai Thị O, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết HĐ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận trong HĐ phù hợp pháp luật và đạo đức xã hội, nên HĐTC QSDĐ số 06-01/HĐTC-LP ngày 29/01/2024 có hiệu lực. Việc thẩm định của Tòa án xác định các tài sản thế chấp đúng theo Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho anh Lê Văn D, chị Trinh Thị D1 và đúng như HĐTC đã được ký kết, theo đúng quy định tại các điều 295, Điều 298, Điều 321 của BLDS.

Do đó, trường hợp anh D, chị D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty C có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự kê biên phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện [Công ty C](#) rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các khoản: Phí tái thẩm định tài sản bảo đảm; nộp phí lưu trữ và bảo quản hồ sơ; nộp phí kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm; nộp phí thực hiện hồ sơ xử lý tài sản. Xét việc rút yêu cầu của đại diện nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

[4] Đối với yêu cầu của [công ty C](#) đề nghị anh anh [D](#), chị [D1](#) phải trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 101, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 BLTTDS buộc anh [D](#), chị [D1](#) phải trả lại cho [Công ty C](#) số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng.

[5] Về án phí DSST: Anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

[Công ty C](#) không phải chịu án phí DSST và trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho [công ty C](#).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 101, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 280, khoản 2 Điều 292, 317, Điều 318, 319, 322, 323, 351, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự;

- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và điểm d tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo.

* Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của [Công ty cổ phần C](#) về việc không yêu cầu anh [Lê Văn D](#), chị [Trinh Thị D1](#) phải trả tiền các khoản phí gồm: Phí tái thẩm định tài sản bảo đảm; nộp phí lưu trữ và bảo quản hồ sơ; nộp phí kiểm tra, giám sát tài sản bảo đảm; nộp phí thực hiện hồ sơ xử lý tài sản.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của [Công ty cổ phần C](#).

2.1. Buộc anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) có trách nhiệm liên đới thanh toán (trả nợ) cho [Công ty cổ phần C](#) tính đến ngày xét xử 14/02/2025: Tiền gốc 800.000.000đ đồng; lãi suất trong hạn là 4.966.667 đồng và lãi suất quá hạn là

70.361.111 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 875.327.778 đồng (tám trăm, bảy mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng).

2.2. Anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 15/02/2025 cho đến khi thanh toán hết số dư nợ theo mức lãi suất và các điều khoản quy định mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm khế ước nhận nợ số: 06-06/2024/TC/KUNN ngày 14/6/2024.

2.3. Trường hợp anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) không trả được nợ, [Công ty cổ phần C](#) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp gồm:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: [Xóm F, xã V \(nay là xã V\), huyện V, tỉnh Thanh Hóa](#), theo “Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 251993, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01149, do [UBND Huyện V](#) cấp ngày 28/08/2017 mang tên [Lê Văn D](#) và [Trinh Thị D1](#). Xác lập thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 06-01/2024/HĐTC-LP ngày 29/01/2024 tại [văn phòng C1](#), số công chứng 474, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

3.1. Trả lại cho [Công ty cổ phần C](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.497.000 đồng (mười tám triệu, bốn trăm, chín mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004656 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) phải chịu án phí DSST có giá ngạch là: 38.259.833 đồng (ba mươi tám triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng) (mỗi người nộp 19.129.917 đồng).

3.3. Anh [Lê Văn D](#) và chị [Trinh Thị D1](#) phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho [Công ty cổ phần C](#) số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 2.600.000đ (hai triệu, sáu trăm nghìn đồng) (mỗi người 1.300.000 đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, vắng mặt bị đơn;

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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:

- VKSND thị xã Bim Sơn;
- Đường sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa;
- THA Dân sự thị xã Bim Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TỔNG THỊ HÀ