| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ BỈM SƠN**<br>**TỈNH THANH HÓA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

Bản án số: 02/2024/KDTM - ST
Ngày: 02 - 8 - 2024
*V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

**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 Đỗ Đức Thẩm
2. Ông Trịnh Đình Hồng

***- 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:*** Ông Vũ Minh Tuệ - Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 8 năm 2024 tại TAND thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 03/2024/TLST- KDTM ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/QĐXXST- KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 23/2024/QĐST-KDTM ngày 25/7/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP S1 (viết tắt: Ngân hàng)
Địa chỉ: số B -B N, phường H, Quận C, TP Hồ Chí Minh;
Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - C/v: Tổng giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy P - Giám đốc chi nhánh T5
Địa chỉ: số A -128 - 130 đường N, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa
Người được ủy quyền lại: ông Lê Doãn P1 - Trưởng phòng giao dịch
Địa chỉ: Số F N, khu B, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (theo giấy uỷ quyền số:3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023)

- *Bị đơn:* 1/ Ông Mai Ngọc Q, sinh năm 1981
2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982
Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Mai Văn S, sinh năm 1985

2/ Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Văn S là bà Lâm Thị T1 (vợ ông S; Địa chỉ: thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa)

3/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991

4/ Bà Mai Thị H, sinh năm 1991

Cùng cư trú tại: Thôn N, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 27/7/2022 nguyên đơn trình bày:* Ngày 10/06/2020 Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng (viết tắt: HĐTD) số 202025180054 với ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021; Tổng mức tín dụng được cấp là: 900.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại là: 790,000,000 đồng, cụ thể:

Vào ngày 06/12/2021 khách hàng giải ngân số tiền: 300.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 8 %/ năm. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2. com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 2.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Vào ngày 07/12/2021 khách hàng giải ngân số tiền: 300.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 8 %/năm.Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 2.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Vào ngày 08/12/2021 khách hàng giải ngân số tiền: 150.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 8 %/ năm.Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 2.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh

trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Vào ngày 14/03/2022 khách hàng giải ngân số tiền: 12,000,000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 8 %/ năm. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 2.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Vào ngày 05/04/2022 khách hàng giải ngân số tiền: 15.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 9 %/ năm. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 3.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

Vào ngày 09/05/2022 khách hàng giải ngân số tiền: 13,000,000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất cho vay: Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 9 %/ năm. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 04 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại www. S2.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 3.6 %/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S2 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay.

* Tài sản để đảm bảo cho khoản vay trên là:

- TSBĐ thứ nhất: 01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500 $m^2$; Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (200$m^2$); Đất trồng cây hàng năm (300$m^2$); Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ONT), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72 $m^2$, tổng diện tích xây dựng 126 $m^2$, năm hoàn thành xây dựng 2005.

(Theo hợp đồng thế chấp (viết tắt: HĐTC) số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD17157 00799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày 15/07/2021).

- TSBĐ thứ hai: 01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi

tiết tại thửa đất số: 617; tờ bản đồ số: 31(BĐ năm 2010); Diện tích: 200 $m^2$; Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn(200$m^2$); Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ONT); theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND Huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H ngày 31/03/2015; Số vào sổ cấp GCN: CH00006.

(Theo HĐTC số LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 15/07/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 10/06/2020).

- Thời gian đầu ông Q và bà T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tương đối đều đặn. Kể từ kỳ trả nợ ngày 06/06/2022 ông Q và bà T đã không thanh toán nợ vay đúng hạn, vi phạm lịch trả nợ trên HĐTD và các văn bản đã ký. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và thông báo về việc quá hạn trả nợ, tuy nhiên gia đình ông Q và bà T vẫn chưa thanh toán phần quá hạn cho Ngân hàng vi phạm điều 8 về "Phương thức trả nợ, trả nợ trước hạn" của HĐTD.

- Căn cứ vào "Điều 10: Điều khoản thi hành" của của HĐTD với nội dung "Khi xảy ra tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này thì các bên ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp một trong các bên xác định không giải quyết được bằng thương lượng thì một trong các bên có quyền đưa ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết. S2 có quyền lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở chính hoặc Tòa án nơi có trụ sở Chi nhánh, Phòng giao dịch của S2 nêu tại Hợp đồng này hoặc một Tòa án khác để khởi kiện phù hợp quy định của pháp luật". Cụ thể, ông Q và bà T vi phạm:

" a. Kỳ trả nợ gốc: 300.000.000 đồng vào ngày 06/06/2022 Khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng.

b. Kỳ trả nợ gốc: 300.000.000 đồng vào ngày 07/06/2022 Khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng.

c. Kỳ trả nợ gốc: 150.000.000 đồng vào ngày 08/06/2022 Khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng.

Dẫn đến quá hạn toàn bộ món vay với dư nợ: 790.000.000 đồng.

d. Kỳ trả nợ lãi: Ngày 06 hàng tháng, kỳ trả nợ vào kỳ ngày 06/06/2022 khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng.

Vì những lí do nêu trên Ngân hàng đề nghị TAND Thị xã Bỉm Sơn giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Đề nghị TAND thị xã Bỉm Sơn buộc ông Q và bà T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc còn lại và lãi tính đến ngày 27/07/2022 bao gồm:

Theo HĐTD số: 202025180054 ngày 10/06/2020 và tất cả thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khác; Số tiền vay: 900.000.000 đồng; Số tiền gốc còn nợ lại: 790.000.000 đồng; Lãi tồn đọng: 13.382.053 đồng; Lãi quá hạn: 3.785.750 đồng; Tổng cộng số tiền ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T còn nợ lại S2 là: 807.167.803 đồng và lãi phát sinh

cho đến khi xét xử và tất toán khoản nợ theo lãi suất đã thỏa thuận.

2. Trong trường hợp ông Q và bà T không thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Bỉm Sơn kê biên xử lý tài sản sau theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho khoản nợ trên:

- TSBĐ thứ nhất: 01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500m$^2$; Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200m$^2$); Đất trồng cây hàng năm (300m$^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài; Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72m$^2$, tổng diện tích xây dựng 126m$^2$, năm hoàn thành xây dựng 2005.

(Theo HĐTC số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày 15/07/2021).

- TSBĐ thứ hai: 01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi tiết tại thửa đất số: 617; tờ bản đồ số: 31(BĐ năm 2010); Diện tích: 200 m$^2$; Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200m$^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài (ONT); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND Huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H ngày 31/03/2015; Số vào sổ cấp GCN: CH00006.

(Theo HĐTC số LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 15/07/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 10/06/2020).

** Tại bản tự khai ngày 15/4/2024 và ngày 27/5/2024 bà Nguyễn Thị T, ông Mai Ngọc Q trình bày:* Ngày 10/6/2020 vợ chồng ông bà có vay của Ngân hàng số tiền 900.000.000đ theo HĐTD số 202025180054. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm: 01 thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, diện tích 500m$^2$ cấp cho ông Mai Ngọc Q; địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 02 tầng xây năm 2005; 01 thửa đất số 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 200m$^2$ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H, địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi vay tiền gia đình ông bà trả nợ và lãi đều đặn cho ngân hàng, tuy nhiên kể từ ngày 06/6/2022 gia đình ông bà làm ăn vỡ nợ nên dẫn đến mất khả năng thanh toán

cho ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/7/2022 là 807.167.803 đồng và lãi phát sinh cho đến khi xét xử và tất toán khoản nợ. Quan điểm của ông bà là do hiện tại vợ chồng làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 24/4/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1 trình bày:* Năm 2012 vợ chồng ông bà có mua mảnh đất của vợ chồng ông Q, bà T với diện tích 189m$^2$ (trong đó 100m$^2$ là đất ở và 89m$^2$ là đất vườn) ông bà đã thanh toán đầy đủ số tiền là 200.000.000đ cho ông Q, bà T khi làm giấy chuyển nhượng đất (viết tay) có ông Mai Văn T3 làm chứng.

Từ khi mua bán đất xong, ông bà chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ vì muốn để ông Q, bà T mượn. Tuy nhiên, đến nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T phải trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả nợ sẽ xử lý TSTC của ông Q, bà T và của vợ chồng ông bà. Trong thời gian mua đất năm 2012 đến năm 2014 vợ chồng ông bà có xây một căn nhà cấp 4 lợp tôn và sinh sống đến nay. Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông Q, bà T với khoản vay và nếu ông Q, bà T không trả được nợ thì sẽ xử lý TSTC trong đó có phần diện tích đất và nhà của vợ chồng ông bà đã xây dựng.

Vì vậy, vợ chồng ông bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý phần TSTC của vợ chồng ông bà; có tứ cận phía tây giáp đất ông Q, bà T; phía Nam giáp đường dân cư; phía Đông giáp đất ông Đệ T4, phía Bắc giáp trạm y tế xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Vì vợ chồng ông bà đã làm đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ công ông Q, bà T là hợp pháp tại vụ án dân sự thụ lý số 18/2024/TLST-DS ngày 09/4/2024 nên ông bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 10/5/2024 ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Thị H trình bày:* Năm 2017 vợ chồng ông bà có cho vợ chồng Mai Ngọc Q, Nguyễn Thị T mượn giấy chứng nhận QSDĐ số 617 tờ bản đồ số 31 diện tích 200m$^2$ tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn T2 và Mai Thị H để thế chấp vay ngân hàng. Ông Q, bà T hứa vay một thời gian sẽ trả. Tuy nhiên, đến nay ông Q, bà T không trả được nợ cho Ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Q, bà T trả nợ 900.000.000đ và lãi suất phát sinh trong hợp đồng. Quan điểm của ông bà đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật. Và bà H đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

*Tại bản tự khai bổ sung Ngân hàng trình bày:* Hiện nay Ngân hàng đang có đơn khởi kiện ông Q và bà T về khoản nợ gốc và lãi vay kinh doanh tại Ngân hàng.

TSTC thứ nhất là một khối bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa, chi tiết theo hợp đồng thế chấp số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017 ký tại phòng công chứng số C tỉnh Thanh Hóa địa chỉ: A H, Phường T,Thành Phố T, Tỉnh Thanh Hóa giữa Ngân hàng và ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T đã được văn phòng đăng ký đất đai huyện N ký xác nhận thế chấp tại ngân hàng ngày 06/06/2017.

TSTC thứ hai là bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. chi tiết theo hợp đồng thế chấp số LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 15/07/2017 ký tại phòng công chứng số C tỉnh Thanh Hóa địa chỉ: A H, Phường T,Thành Phố T, Tỉnh Thanh Hóa giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H đã được văn phòng đăng ký đất đai huyện N ký xác nhận thế chấp tại Ngân hàng ngày 17/07/2017.

Trong quá trình vụ việc được xử lý tại Tòa án Bỉm Sơn, Ngân hàng được Tòa án cho biết phát sinh vấn đề là ông Mai Văn S và bà Lâm Thị T1 có đơn yêu cầu công nhận việc ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T đã có chuyển nhượng một phần TSTC tại Ngân hàng cho ông Mai Văn S và bà Lâm Thị T1.

Sau khi xem xét lại toàn bộ quá trình cho ông Q và bà T vay vốn Ngân hàng nhận thấy rằng việc chuyển nhượng một phần tài sản giữa ông Q và bà T với ông S và bà T1 là hoàn toàn vô căn cứ và trái pháp luật.

Vì vậy, Ngân hàng hoàn toàn bảo lưu quan điểm yêu cầu ông Q, bà T nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo như đơn khởi kiện ngày 27/7/2022. Đồng thời Ngân hàng cũng yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Q và bà T xử lý toàn bộ thửa đất: Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500 $m^2$ Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200 $m^2$); Đất trồng cây hàng năm (300 $m^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài(ONT), (CHN); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72 $m^2$, tổng diện tích xây dựng 126 $m^2$, năm hoàn thành xây dựng 2005 và thửa đất 617; tờ bản đồ số: 31(BĐ năm 2010); Diện tích: 200$m^2$; Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200$m^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài (ONT); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND Huyện N cấp cho Ông Nguyễn Văn T2 và Bà Mai Thị H ngày 31/03/2015; Số vào sổ cấp GCN: CH00006 để trả nợ toàn bộ khoản nợ vay của ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T trong trường hợp không còn phương án trả nợ nào khác. Ngân hàng đề nghị Q1 Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại buổi hòa giải ngày 11/6/2024 đại diện Ngân hàng và bị đơn có mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Đại diện ngân hàng và bị đơn không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ngân hàng có đơn đề nghị không tiến hành hoà giải và tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà Ngân hàng cung cấp cho HĐXX bảng kê hợp đồng đã chuyển sang nợ quá hạn tính đến ngày 02/8/2024 của ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T.

Đề nghị HĐXX buộc ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng nợ gốc: 790.000.000 đồng, lãi trong hạn: 142.609.556 đồng; lãi quá hạn: 69.366.070 đồng; Tổng cộng cả gốc và lãi: 1.001.975.626 đồng. Nếu ông Q, bà T không trả nợ đề nghị kê biên xử lý các TSTC để đảm bảo cho khoản vay của ông Q, bà T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án đã chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm

- Đề nghị HĐXX áp dụng:

+ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 101, khoản 1 Điều 155, Điều 156, 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 277, 278 và 280 BLTTDS;

+ Điều 280, khoản 2 Điều 292, 299, 317, Điều 318, 319, 322,323, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468 BLDS;

+ Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

+ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, điểm d tiểu mục 1.4, mục 1, phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1.

+ Buộc ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 tính đến ngày xét xử 02/8/2024, tổng số tiền là 1.001.975.626 đồng ( nợ gốc 790.000.000đ, lãi trong hạn 142.609.556 đồng; lãi quá hạn 69.366.070 đồng)

Ông Mai Ngọc Q bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 03/8/2024 cho đến khi thanh toán hết số dư nợ theo HĐTD và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung đã ký kết với Ngân hàng.

+Trường hợp ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa: thửa đất số 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 200m$^2$, đất ở nông thôn(ONT), Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H ngày 31/03/2015.

+ Đối với TSTC là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa: thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, diện tích 500 m$^2$, Giấy chứng nhận QDSĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011, đã được Tòa án ND thị xã Bỉm Sơn giải quyết tại Bản án dân sự số:11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024. Nếu sau khi phát mại phần TSTC hợp pháp của tài sản này còn dư thì chuyển sang thanh toán cho khoản vay của HĐTD và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTD tại bản án KDTM số 02/2024/KDTM-ST ngày 02/8/2024.

* Về án phí và chi phí thẩm định tại chỗ:

- Ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí KDTM có giá ngạch và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

- Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, HĐXX nhận định:.

[1] **Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện và tố tụng**:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng yêu cầu ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T thanh toán tiền còn nợ theo HĐTD số: 202025180054 ngày 10/6/2020 ; ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021; Dư nợ hiện tại là: 790.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, nếu ông Q, bà T không trả nợ đề nghị được xử lý TSTC. Do vậy, xác định đây là "Tranh chấp HĐTD, hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất" được quy định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn và bất động sản đều ở xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Tuy nhiên, các đương sự thoả thuận khi xảy ra tranh chấp Ngân hàng có toàn quyền lựa chọn Toà án nơi có trụ sở chính hoặc Toà án nơi có trụ sở chi nhánh để giải quyết, Ngân hàng chọn TAND thị xã Bỉm Sơn giải quyết. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10/06/2020 Ngân hàng ký HĐTD số 202025 180054; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 với ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T; Ngày 06/06/2022 bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ. TAND thị xã Bỉm Sơn nhận đơn khởi kiện và thụ lý vụ án ngày 17/8/2022. Ngày 29/9/2023 TAND thị xã Bỉm Sơn ban hành bản án số: 05/2023 và Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá kháng nghị số 01/KN-VKS-KDTM ngày 13/10/2023, ngày 07/3/2024 TAND tỉnh Thanh Hoá ban hành bản án số:02/2024/ KDTM- PT huỷ toàn bộ bản án vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng chuyển TAND thị xã Bỉm Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 08/4/2024 Ngân hàng có đơn đề nghị tiếp tục giải quyết vụ án, cùng ngày TAND thị xã Bỉm Sơn đã thụ lý vụ án. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 429 BLDS vụ án giải quyết trong thời hạn khởi kiện.

[1.4] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn, bị đơn tham gia các buổi làm việc tại Toà án là đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Thị H, Mai Văn S, Lâm Thị T1 đã được nhận các văn bản tố tụng của Toà án theo quy định. Toà án đã ra Quyết định xét xử theo đúng thời hạn luật định. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố. Tại phiên toà bị đơn và những người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt có lý do (riêng ông T2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do). Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Về hình thức và nội dung của HĐTD: HĐTD số 202025180054 ngày 10/06/2020; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 giữa Ngân hàng và ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T, quá trình thực hiện Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ theo HĐTD đã ký, ông Q, bà T đã nhận nợ đúng nội dung HĐTD.

Xét HĐTD giữa Ngân hàng và ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong HĐTD, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đều có năng lực về hành vi dân sự, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của luật các tổ chức tín dụng và BLDS.

[2.2] Xét về thoả thuận nợ gốc và lãi: Ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T có quan hệ tín dụng với Ngân hàng thông qua HĐTD số 202025180054 ngày 10/06/2020; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021; Tổng mức tín dụng được cấp là: 900.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại là: 790.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động trong kinh doanh; Lãi suất vay được xác định theo từng hợp đồng; Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (02/8/2024) là: 1.001.975.626đ ( trong đó nợ gốc: 790.000.000 đồng, lãi trong hạn: 142.609.556 đồng, lãi quá hạn: 69,366,070 đồng).

Như vậy, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị Toà án buộc ông Q, bà T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 02/8/2024 là: 1.001.975.626 đồng (một tỷ, không trăm linh một triệu, chín trăm, bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi sáu đồng) và lãi phát sinh trên số nợ gốc (790.000.000đ) tính từ ngày 03/8/2024 cho đến khi tất toán khoản nợ theo HĐTD hai bên đã ký kết là phù hợp nên được chấp nhận.

[2.3] Về đề nghị xử lý TSĐB cho khoản vay của Ngân hàng:Ngân hàng đề nghị trong trường hợp ông Q, bà T không trả nợ thì đề nghị Chi cục Thi hành án xử lý TSTC để đảm bảo thi hành án, các tài sản đảm bảo gồm:

[2.3.1] TSBĐ thứ nhất:

- 01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500m$^2$; Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200m$^2$); Đất trồng cây hàng năm (300m$^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài (ONT), (CHN); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72m$^2$, tổng diện tích xây dựng 126m$^2$, năm hoàn thành xây dựng 2005.

HĐXX xét thấy, tài sản này (thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29) TAND thị xã Bỉm Sơn đã giải quyết tại Bản án dân sự số:11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 (Tại bản án số 11 nêu rõ: Nếu ông Q, bà T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu chi cục Thi hành án kê biên phát mại một phần QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 539, tờ bản đồ số 29) nên HĐXX không xem xét trong vụ án kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, sau khi xử lý phần tài sản nêu trên (tại bản án số 11), nếu tài sản phát mại còn thừa thì chuyển sang thanh toán cho khoản vay của vụ án kinh doanh thương mại theo hợp đồng số: 202025180054 ngày 10/06/2020; ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-20202518 0054 ngày 15/07/2021đối với ông Q, bà T là phù hợp.

[2.3.2] TSBĐ thứ hai:

01 bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi tiết tại thửa đất số: 617; tờ bản đồ số: 31(BĐ năm 2010); Diện tích: 200 m$^2$; Mục đích SDĐ: Đất ở nông thôn (200m$^2$); Thời hạn SDĐ: Lâu dài (ONT); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND Huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H ngày 31/03/2015; Số vào sổ cấp GCN: CH00006.

HĐXX thấy: Về hình thức và nội dung khi thực hiện HĐTC là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc thế chấp QSDĐ được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Thanh Hoá, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Hiện trạng sử dụng tài sản quá trình xem xét thẩm định không có sự biến động; người đang trực tiếp quản lý sử dụng đối với bất động sản không xuất trình được tài liệu chứng minh quyền lợi hợp pháp đối với tài sản bảo đảm nên không có căn cứ xác định người trực tiếp quản lý sử dụng có quyền lợi ích hợp pháp đối với tài sản bảo đảm. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo theo HĐTC đã ký giữa các bên đối với tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Thị H là phù hợp.

[3] **Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ**: Ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.800.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này Ngân hàng đã nộp cho Tòa án để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Q, bà T phải trả cho Ngân hàng số tiền trên.

[4] **Về án phí:**

- Ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí KDTM đối với khoản tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

- Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí KDTM đã nộp.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH:

*** Áp dụng:** - Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 101, khoản 1 Điều 155, Điều 156, 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 277, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng: Điều 280, khoản 2 Điều 292, 299, 317, Điều 318, 319, 322,323, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, điểm d tiểu mục 1.4, mục 1, phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

* **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1.

Buộc ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên đới thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng TMCP S1 tính đến ngày xét xử 02/8/2024 là: nợ gốc: 790.000.000đ, lãi trong hạn: 142.609.556 đồng; lãi quá hạn: 69.366.070 đồng; Tổng cộng cả gốc và lãi: 1.001.975.626 đồng (một tỷ, không trăm linh một triệu, chín trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm, hai mươi sáu đồng).

Ông Mai Ngọc Q bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 03/8/2024 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 tín dụng số 202025180054 ký ngày 10/6/2020 và ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 giữa Ngân hàng với ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T.

- Trường hợp ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp gồm:

- 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Chi tiết tại thửa đất số: 617; tờ bản đồ số: 31(BĐ năm 2010); Diện tích: 200m$^2$; Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn(200m$^2$); Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ONT); Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 758593 do UBND Huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Mai Thị H ngày 31/03/2015; Số vào sổ cấp GCN: CH00006.

(Theo HĐTC số LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 15/07/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1719600882/HĐTCBL ký ngày 10/06/2020).

- Đối với một phần QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500 $m^2$ ; theo Giấy chứng nhận QDSĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024. Sau khi phát mại tài sản nêu trên tại Bản án dân sự số:11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024, nếu tài sản còn dư thì chuyển sang thanh toán cho khoản vay của hợp đồng số: 202025180054 ngày 10/06/2020; ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 (theo bản án kinh doanh thương mại số 02/2024/KDTM-ST ngày 02/8/2024).

(Theo hợp đồng thế chấp số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày 15/07/2021).

* Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí có giá ngạch là: 42.059.269 đồng (bốn mươi hai triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, hai trăm sáu mươi chín đồng (mỗi người nộp 21.029.634 đồng).

Ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 2.800.000đ (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) (mỗi người 1.400.000 đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP S1 (đại diện là Ngân hàng TMCP S1- Chi nhánh B) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.107.500 đồng (mười tám triệu, một trăm linh bảy nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005192 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (02/8/2024). 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. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng có về phần liên quan trực tiếp đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao 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, 7a, 7b 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 Bỉm Sơn;*
- *Đương sự;*
- *Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa;*
- *THA Dân sự thị xã Bỉm Sơn;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

**TỐNG THỊ HÀ**