

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 26/2024/DSST
Ngày 28/8/2024

**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 TIÊN DU**

Vụ: V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Long và bà Lan với ông Hoa và bà Huế

Với hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu và bà Lê Thị Xuân.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua- Thư ký tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2024, tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản thụ lý số: 63/2024/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST- DS, ngày 03/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 36/2024/QĐST- DS ngày 30/7/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Khổng Doãn L**, sinh năm 1970. Có mặt.

Bà **Nguyễn Thị Phương L1**, sinh năm 1971. Có mặt.

Địa chỉ: **Số G H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Khổng Khánh L2**, sinh năm 1995. Có mặt.

Địa chỉ: **Số G H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.**

* Bị đơn: Ông **Nguyễn Sỹ H**, sinh năm 1973. Có mặt.

Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Địa chỉ: **Xóm T, thôn L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Khổng Khánh L2** trình bày:

Giữa vợ chồng ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** với vợ chồng ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** là chỗ quen biết xã hội với nhau. Ngày 05/10/2022, ông **L** và bà **L1** đã cùng vợ chồng ông **H** và bà **H1** đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3771; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Theo đó, vợ chồng ông L bà L1 đã cho vợ chồng ông H và bà H1 vay số tiền gốc là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/10/2023 với lãi suất do hai bên thoả thuận không quá 20%/năm. Các bên thống nhất thanh toán lãi suất hàng tháng vào ngày cuối cùng của tháng đó. Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng cho vay tiền trên, vợ chồng ông H bà H1 đã thế chấp tài sản hợp pháp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815, vào sổ cấp GCN số CS 00644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1.

2. Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3772; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Theo đó, vợ chồng ông L bà L1 đã cho vợ chồng ông H và bà H1 vay số tiền gốc là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/10/2023 với lãi suất do hai bên thoả thuận không quá 20%/năm. Các bên thống nhất thanh toán lãi suất hàng tháng vào ngày cuối cùng của tháng đó. Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng cho vay tiền trên, vợ chồng ông H bà H1 đã thế chấp tài sản hợp pháp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802, vào sổ cấp GCN số CS 00631 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1.

Quá trình vay nợ ông H và bà H1 đã trả được cho ông L và bà L1 03 tháng tiền lãi (tháng 10,11,12/2022) với số tiền 480.000.000 đồng/3 tháng (160.000.000 đồng/tháng). Kể từ đó cho tới nay, ông H và bà H1 không tiếp tục thực hiện trả lãi suất cho ông L và bà L1 theo thoả thuận, cũng không hoàn trả toàn bộ số tiền gốc đã vay dù đã quá thời hạn quy định tại các Hợp đồng đã ký.

Ông L và bà L1 đã nhiều lần gửi thông báo cho ông H và bà H1 yêu cầu thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng mà các bên đã ký kết hoàn trả cho vợ chồng ông L và bà L1 toàn bộ số tiền gốc đã vay là 8.000.000.000 đồng và mọi khoản tiền lãi chưa thanh toán nhưng ông H và bà H1 vẫn tiếp tục trốn tránh thực hiện nghĩa vụ.

Tại đơn khởi kiện và ông L và bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H và bà H1 phải trả cho vợ chồng ông L và bà L1 toàn bộ số nợ gốc 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và số lãi trên nợ gốc theo lãi suất thoả thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả kể từ ngày 05/11/2022 đến ngày

05/10/2023 với lãi suất 1,66%/tháng, số tiền là 1.460.000.000 đồng; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả = (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc) = 1.460.000.000 đồng x 0,83% x 16 tháng = 193.888.000 đồng ; Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả kể từ ngày 05/10/2023 đến 05/4/2024) = 8.000.000.000đ x 150% x 1,66%/tháng x 5 tháng = 996.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 10.649.888.000 đồng (Mười tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, ông **L** và bà **L1** đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông **H** và bà **H1** phải trả cho vợ chồng ông **L** và bà **L1** toàn bộ số nợ gốc và số lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng và theo quy định của pháp luật tính đến ngày 28/8/2024, cụ thể:

- Nợ gốc: 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn).

- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn theo lãi suất thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả kể từ ngày 06/01/2023 đến ngày 05/10/2023 (09 tháng) với lãi suất 20%/năm, số tiền là 8.000.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 09 tháng = 1.195.200.000 đồng.

- Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả từ ngày 06/10/2023 đến ngày 06/8/2024 theo điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 là 8.000.000.000 đồng x 150% x 20%/365 ngày x 10 tháng 22 ngày = 2.117.260.274 đồng.

- Khoản tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** phía nguyên đơn đồng ý trừ vào số nợ gốc là 81.600.000 đồng. Tổng cộng số tiền nợ tạm tính đến ngày 28/8/2024 là 11.230.860.274 đồng; trong đó tiền nợ gốc 7.918.400.000 đồng và tiền nợ lãi là 3.312.460.274 đồng.

- Đối với yêu cầu khoản tiền lãi trên nợ lãi chưa trả = (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc kể từ ngày 05/10/2023 đến ngày 05/3/2024) = 1.195.200.000 đồng x 0,83% x 5 tháng = 49.600.000 đồng. Ông **L** và bà **L1** xin rút toàn bộ yêu cầu đối với khoản tiền lãi trên nợ lãi chưa trả với số tiền 49.600.000 đồng.

Buộc ông **H** và bà **H1** phải tiếp tục trả nợ cho ông **L** và bà **L1** số tiền nợ lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay tiền ngày 05/10/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp ông **H**, bà **H1** không trả được nợ cho ông **L** và bà **L1** thì ông **L** và bà **L1** yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích

81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00631 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00644 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1. Trong trường hợp số tài sản thế chấp phát mại không đủ trả số tiền nợ thì ông H và bà H1 phải có trách nhiệm tiếp tục trả hết số nợ cho ông L và bà L1.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn ông L và bà L1 nhất trí với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và không trình bày gì thêm.

* Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 (tại phiên tòa ông Nguyễn Sỹ H có mặt) trình bày:

Giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 với vợ chồng ông Khổng Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 là chỗ quen biết xã hội với nhau. Giữa vợ chồng ông H và bà H1 với vợ chồng ông L và bà L1 có quan hệ vay tiền từ nhiều năm với nhiều khoản vay khác nhau. Khi vay ông L và bà L1 có ghi chép sổ nợ và vợ chồng ông H, bà H1 có trả lãi đầy đủ cho vợ chồng ông L và bà L1, sổ sách ghi chép công nợ do ông L và bà L1 giữ. Ông H và bà H1 đều thừa nhận ngày 05/10/2022, ông L và bà L1 đã cùng vợ chồng ông H và bà H1 đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất vay ông L và bà L1 tổng số tiền gốc 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và thế chấp 02 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² và thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² cùng toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất đều địa chỉ tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông H và bà H1. Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/10/2023. Ông H và bà H1 thừa nhận chữ ký tại 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 mà phía ông L và bà L1 xuất trình làm căn cứ khởi kiện ông H, bà H1 đúng là chữ ký của ông H và bà H1 và không có ý kiến gì. Khi vay các bên không có thỏa thuận lãi suất nhưng ông H và bà H1 thực chất phải trả lãi là 20.000.000 đồng/ 1 tỷ/1 tháng. Ông H và bà H1 đã trả được cho ông L và bà L1 số tiền lãi 480.000.000 đồng. Kể từ đó cho tới nay, ông H và bà H1 không trả lãi suất cho ông L và bà L1 nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà L1 buộc ông H và bà H1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông L và bà L1 toàn bộ số tiền nợ gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và lãi theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay ngày 05/10/2022 với lãi suất không quá 20%/năm thì ông H và bà H1 xác nhận có nợ của ông L và bà L1 toàn bộ số tiền nợ gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và chỉ đồng ý trả nợ gốc cho ông L và bà L1. Còn đối với số tiền lãi theo yêu cầu của ông L và bà L1 đơn thì ông H, bà H1 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông H và bà H1 không trả được nợ cho ông L và bà L1 thì ông H và bà H1 đồng ý ông L và bà L1 yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00631 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00644 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 để trả nợ cho ông L và bà L1.

Tại phiên tòa, ông H vẫn giữ nguyên quan điểm mà vợ chồng ông H và bà L1 đã trình bày. Ông H xác nhận đã trả số tiền 480.000.000 đồng tiền lãi /3 tháng.

Ngoài ra, ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn là đúng pháp luật, bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 là chưa đúng pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng điều 26, điều 35, điều 217, điều 244 và điểm c, khoản 1, điều 39 BLTTDS; căn cứ điều 116, 158, 166, 357, 463, 464, 465, 466, 468 BLDS năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1.

Buộc ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 số tiền gốc còn nợ là 7.918.400.000 đồng (Bảy tỷ chín trăm mười tám triệu bốn trăm ngàn đồng) và tiền lãi là 3.312.460.274 đồng (Ba tỷ ba trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng). Tổng là 11.230.860.274 đồng (Mười một tỷ hai trăm ba mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng).

Sau khi ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1.

Trường hợp ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 không trả được nợ cho ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 thì ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00631 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất được công chứng số 3772; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/10/2022 tại Văn phòng C và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00644 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất được công chứng số 3771; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/10/2022 tại Văn phòng C.

Số tiền thu được sau khi phát mại tài sản nếu không đủ để trả nợ cho ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 thì ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi đủ cho ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1, trường hợp còn dư thì trả lại cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1.

Đình chỉ đối với yêu cầu lãi trên nợ lãi quá hạn số tiền là 49.600.000 đồng của ông Không Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngày 05/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Tiên Du nhận được đơn khởi kiện của ông Khổng Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 khởi kiện đối với ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 về việc ông Khổng Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 yêu cầu ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 phải trả ông Khổng Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và số tiền lãi tạm tính từ ngày 05/11/2022 đến ngày 05/3/2024, tổng cộng số tiền tạm tính 10.649.888.000 đồng (Mười tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) mà các bên thoả thuận theo 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022. Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Bị đơn là ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 đang cư trú trên địa bàn huyện T, tỉnh Bắc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 30/7/2024, Tòa án mở phiên tòa xét xử nhưng ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Để đảm bảo quyền lợi đương sự, Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa xét xử vào ngày 30/7/2024 ấn định lịch xét xử vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 28/8/2024. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị H1 là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khổng Doãn L và bà Nguyễn Thị Phương L1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 toàn bộ số nợ gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) và số lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng và theo quy định của pháp luật kể từ thời điểm các bên xác nhận công nợ

tại theo 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 (dương lịch) đến ngày hẹn trả nợ 1 năm (tức 12 tháng đến hết ngày 05/10/2023) của ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** yêu cầu ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1**:

Ngày 05/10/2022, ông **L** và bà **L1** có cho ông **H** và bà **H1** vay tổng số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) bằng việc ông **L** và bà **L1** đã cùng ông **H** và bà **H1** đã ký kết 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3771; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C**. Theo đó, vợ chồng ông **L** bà **L1** đã cho vợ chồng ông **H** và bà **H1** vay số tiền gốc là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 05/10/2022 đến hết ngày 05/10/2023 với lãi suất do hai bên thoả thuận không quá 20%/năm. Các bên thống nhất thanh toán lãi suất hàng tháng vào ngày cuối cùng của tháng đó.

- Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3772; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C**. Theo đó, vợ chồng ông **L** bà **L1** đã cho vợ chồng ông **H** và bà **H1** vay số tiền gốc là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/10/2023 với lãi suất do hai bên thoả thuận không quá 20%/năm. Các bên thống nhất thanh toán lãi suất hàng tháng vào ngày cuối cùng của tháng đó. Ông **H**, bà **H1** có ký 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 trên vay tiền ông **L** và bà **L1** tổng số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn). Nội dung giấy vay tiền thể hiện thời hạn trả nợ là 1 năm (tức đến hết ngày 05/10/2023) thì ông **H** và bà **H1** phải trả đủ số tiền gốc vay cho ông **L** và bà **L1**.

Tại phiên tòa hôm nay, ông **L** và bà **L1** vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu ông **H** và bà **H1** phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **L** và bà **L1** toàn bộ số nợ gốc và số lãi theo thoả thuận tại hợp đồng cho vay tiền và theo quy định của pháp luật, cụ thể: Nợ gốc: 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn); Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn theo lãi suất thoả thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả kể từ ngày 05/01/2023 đến ngày 05/10/2023 (09 tháng) với lãi suất 20%/năm, số tiền là 8.000.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 09 tháng = 1.195.200.000 đồng; Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả theo điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 là 8.000.000.000 đồng x 150% x 20%/365 ngày x 10 tháng 22 ngày = 2.117.260.274 đồng. Khoản tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** được trừ vào

số nợ gốc là 81.600.000 đồng. Tổng cộng số tiền nợ tạm tính đến ngày 28/8/2024 là 11.230.860.274 đồng (Mười một tỷ hai trăm ba mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng). Ông **L** và bà **L1** xin rút toàn bộ yêu cầu đối với khoản tiền lãi trên nợ lãi chưa trả theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP với số tiền là 49.600.000 đồng.

* Đối với yêu cầu đòi nợ gốc của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3771; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C và Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3772; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C thể hiện ông **L** và bà **L1** cho **H** và bà **H1** vay số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn). Ông **H**, bà **H1** đều xác nhận phần chữ ký và chữ viết bên mục “Bên vay” tại 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 đúng là chữ ký và chữ viết của Ông **H**, bà **H1**. Ông **H**, bà **H1** cũng thừa nhận có nợ vợ chồng ông **L** và bà **L1** số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) theo 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 như ông **L** và bà **L1** yêu cầu là đúng. Do ông **L** và bà **L1** với ông **H** và bà **H1** xác lập giao dịch vay tiền từ ngày 05/10/2022 (dương lịch). Điều này chứng tỏ, giao dịch dân sự giữa ông **L** và bà **L1** với ông **H** và bà **H1** là hợp pháp. Như vậy, có thể khẳng định ông **H** và bà **H1** có nợ của ông **L** và bà **L1** số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn). Tại phiên tòa hôm nay, ông **L** và bà **L1** vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông **H** và bà **H1** phải trả số tiền nợ gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn), sau khi trừ đi số tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** là 81.600.000 đồng vào số tiền gốc mà ông **H** và bà **H1** đang nợ ông **L** và bà **L1** theo yêu cầu của ông **L** và bà **L1** thì số tiền gốc ông **H** và bà **H1** còn nợ ông **L** và bà **L1** là 7.918.400.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

* Đối với yêu cầu trả tiền lãi:

- Đối với yêu cầu trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả kể từ ngày 05/11/2022 đến ngày 05/10/2023 (9 tháng) với lãi suất 20%/năm số tiền là 8.000.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 09 tháng = 1.195.200.000 đồng thì thấy: Trong 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 có thỏa thuận trả lãi do các bên tự thỏa thuận không được vượt quá quy định của pháp luật (không vượt quá 20%/năm), thỏa thuận lãi phù hợp với quy định của pháp luật. Ông **H** và bà **H1** cũng trình bày về việc có phải chịu lãi suất nhưng không đồng ý trả tiền lãi cho ông **L** và

bà **L1** nên xác định đây là hợp đồng vay thỏa thuận về xác định lãi xuất. Do đó cần áp dụng khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 để xác định lãi xuất trong trường hợp này=20% /năm của khoản tiền vay. Do các bên thực hiện việc vay tiền từ ngày 05/10/2022 nên số tiền lãi xác định được tính từ ngày 05/10/2022 cho đến ngày 05/10/2023 là 11 tháng nhưng ông **H** và bà **H1** đã trả 03 tháng tiền lãi với số tiền 160.000.000 đồng. Vì vậy việc ông **L** và bà **L1** yêu cầu ông **H** và bà **H1** phải có nghĩa vụ trả số tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 05/10/2022 cho đến ngày xét xử 05/10/2023 (09 tháng) là 1.195.200.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu trả lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả theo điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 là $8.000.000.000 \text{ đồng} \times 150\% \times 20\%/365 \text{ ngày} \times 10 \text{ tháng} 22 \text{ ngày} = 2.117.260.274 \text{ đồng}$ thì thấy: Theo quy định tại điểm a, điểm 5 Điều 466 “ Nghĩa vụ trả nợ của bên vay” Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Do đó cần áp dụng điểm a, điểm 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 để xác định lãi xuất trong trường hợp này=150% mức lãi xuất quy định (tức 15%/năm). Do các bên thực hiện việc vay tiền chậm trả từ ngày 05/10/2023 nên số tiền lãi xác định được tính từ ngày 05/10/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ. Tại phiên tòa hôm nay, ông **L** và bà **L1** vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông **H** và bà **H1** phải trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả theo điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 với số tiền 2.117.260.274 đồng là có căn cứ chấp nhận.

- Đối với khoản tiền lãi trên nợ lãi chưa trả theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP= (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc kể từ ngày 05/10/2023 đến ngày 05/3/2024)= $1.195.200.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 5 \text{ tháng} = 49.600.000 \text{ đồng}$ thì tại phiên tòa ông **L** và bà **L1** xin rút không yêu cầu ông **H** và bà **H1** phải trả khoản tiền lãi trên nên không giải quyết là phù hợp.

- Đối với khoản tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** là 81.600.000 đồng thì thấy: Theo các đương sự trình bày thì ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** được 3 tháng tiền lãi (tháng 10,11,12/2022) với tổng số tiền là 160.000.000 đồng. Như vậy số tiền lãi mà ông **H** và bà **H1** phải trả cho ông **L** và bà **L1** 03 tháng là số tiền là $8.000.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/tháng \times 3 \text{ tháng} = 398.400.000 \text{ đồng}$. Do vậy số tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông **H** và bà **H1** đã trả cho ông **L** và bà **L1** là 81.600.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều

468 Bộ luật Dân sự 2015 thì trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Do phía bị đơn ông H và bà H1 không có yêu cầu gì về khoản tiền lãi này. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự do vậy số tiền lãi vượt quá trong 03 tháng mà ông H và bà H1 đã trả cho ông L và bà L1 là 81.600.000 đồng sẽ được trừ vào số tiền gốc mà ông H và bà H1 đang nợ ông L và bà L1 theo yêu cầu của ông L và bà L1 là phù hợp.

Phía ông H và bà H1 (vắng mặt tại phiên tòa) đều thừa nhận có vay vợ chồng ông L và bà L1 số tiền gốc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn) thể hiện tại 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 (dương lịch). Ông H và bà H1 chỉ đồng ý trả số tiền vay gốc, còn số tiền lãi do làm ăn khó khăn quá nên ông H và bà H1 không thể có tiền để thanh toán tiền lãi được, cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Do đó, đối với việc ông H và bà H1 cho rằng chỉ trả số tiền vay gốc còn không đồng ý trả tiền lãi do làm ăn khó khăn là không có căn cứ chấp nhận.

Do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do vậy cần chấp nhận về yêu cầu lãi suất mà phía nguyên đơn đưa ra gồm: Tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả là 1.195.200.000 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả là 2.117.260.274 đồng. Tổng số tiền lãi được xác định là 3.312.460.274 đồng (Ba tỷ ba trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng).

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng cho vay tiền trên, vợ chồng ông H và bà H1 đã thế chấp tài sản hợp pháp của mình là quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815, vào sổ cấp GCN số CS 00644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 và Q sử dụng đất đối với Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802, vào sổ cấp GCN số CS 00631 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1.

Theo đơn đề nghị của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với các tài sản thế chấp nêu trên. Qua xem xét thẩm định xác định: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L,

huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815, vào sổ cấp GCN số CS 00644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1 và Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802, vào sổ cấp GCN số CS 00631 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị H1. Do phía bị đơn vắng mặt, cửa khoá nên hội đồng không tiến hành xem xét mô tả và đo đạc hiện trạng bên trong được mà chỉ quan sát bên ngoài. Tuy nhiên các đương sự đều xác định các tài sản trên 02 thửa đất do ông H, bà H1 thế chấp cho ông L, bà L1 vẫn giữ nguyên so với tại thời điểm ông H, bà H1 thế chấp cho ông L, bà L1.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của ông H, bà H1 là hoàn tự nguyện không bị ép buộc và không trái đạo đức xã hội. Tài sản của ông H, bà H1 thế chấp có nguồn gốc rõ ràng và tại thời điểm thế chấp không tranh chấp với ai. Hợp đồng thế chấp được công chứng nên có hiệu lực từ thời điểm công chứng. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đúng quy định tại Điều 22, Điều 35 Nghị định số 21/2021/ ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Theo Thoả thuận giữa ông L và/ bà L1 với ông H và bà H1 tại 02 Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được công chứng số 3771; số 3772 tại Văn phòng C thể hiện nội dung “điểm 4 điều 4: Các bên thoả thuận: Nếu không trả đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng này sau 30 ngày thì bên A có quyền thanh lý hợp đồng và xử lý quyền sử dụng đất trên của bên B để thu hồi tiền hoặc đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, do các bên thực hiện thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký nên biện pháp bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực pháp luật. Nên ông L và bà L1 không thể yêu cầu cơ quan nhà nước xử lý tài sản bảo đảm.

Mặc dù vậy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H và bà H1 đều tự nguyện đồng ý để cho ông L và bà L1 đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh để trả nợ

cho ông **L** và bà **L1**. Việc tự nguyện của ông **H** và bà **H1** không trái pháp luật, vi phạm đạo đức nên ghi nhận sự tự nguyện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông **H** và bà **H1** là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815, vào sổ cấp GCN số CS 00644 do **Sở T** ngày tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** và Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802, vào sổ cấp GCN số CS 00631 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/03/2016 mang tên ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** cho ông **L** bà **L1** trong trường hợp không trả được tiền.

Đối với yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất: Tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản, do phía bị đơn vắng mặt, cửa khoá nên hội đồng không tiến hành xem xét mô tả và đo đạc hiện trạng bên trong được mà chỉ quan sát bên ngoài. Tuy nhiên các đương sự đều xác định các tài sản trên 02 thửa đất do ông **H**, bà **H1** thế chấp cho ông **L**, bà **L1** vẫn giữ nguyên so với tại thời điểm ông **H**, bà **H1** thế chấp cho ông **L**, bà **L1**. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **H** và bà **H1** cũng tự nguyện đồng ý đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** để trả nợ cho ông **L** và bà **L1**. Nên ghi nhận sự tự nguyện của ông **H** và bà **H1** xử lý toàn bộ tài sản trên thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** và thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** mà ông **H** và bà **H1** đã thế chấp cho ông **L** và bà **L1** là phù hợp.

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông **H** và bà **H1** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 217, 244, 235, 264, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 116, 117, 385, 400; 429, 463, 466, 468, 470; khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1**.

Buộc ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** số tiền gốc còn nợ là 7.918.400.000 đồng (Bảy tỷ chín trăm mười tám triệu bốn trăm ngàn đồng) và tiền lãi là 3.312.460.274 đồng (Ba tỷ ba trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng). Tổng là 11.230.860.274 đồng (Mười một tỷ hai trăm ba mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng).

Sau khi ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1**.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** về việc trong trường hợp ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** không trả được nợ cho ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** thì ông **Khổng Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217802 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00631 mang tên ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** theo Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất được công chứng số 3772; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/10/2022 tại **Văn phòng C** và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 44, diện tích 81m² tại Khu đô thị mới, **thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 217815 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/03/2016, vào sổ cấp GCN số CS 00644 mang tên ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** theo Hợp đồng cho vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất được công chứng số 3771; Quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/10/2022 tại **Văn phòng C**.

Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản nếu không đủ để trả nợ cho ông **Không Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** thì ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho đến khi đủ cho ông **Không Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1**, trường hợp còn dư thì trả lại cho ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1**.

Đình chỉ đối với yêu cầu lãi trên nợ lãi quá hạn số tiền là 49.600.000 đồng của ông **Không Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1**.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu 14.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** có nghĩa vụ trả cho ông **Không Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** số tiền 14.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Ông **Nguyễn Sỹ H** và bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu 119.231.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **Không Doãn L** và bà **Nguyễn Thị Phương L1** 59.325.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Ký hiệu: BLTU/23, Số: 0001318 ngày 06/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt kết quả bản án vắng mặt.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh.
- VKS h. Tiên Du.
- THADS h. Tiên Du.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quang Lưu Lê Thị Xuân

Trần Văn Quang

7.918.400.000 đồng (Bảy tỷ chín trăm mười tám triệu bốn trăm ngàn đồng).