

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THÀNH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: **02/2025/KDTM-ST**
Ngày 21 tháng 04 năm 2025
(V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH - NGHỆ AN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Anh Ngọc.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Thanh – Ông Phan Văn Hưng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tình - Thư ký viên Tòa án Nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Ông Chu Văn Khoa - Kiểm sát Viên.

Trong các ngày 10/3/2025, ngày 31/3/2025 và ngày 21/04/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa công khai xét xử vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 40/2024/TLST-KDTM ngày 06/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 03/2025/QĐST-KDTM, ngày 21/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-KDTM, ngày 10/03/2025 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 03/2025/QĐST-KDTM ngày 31/3/2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (Viết tắt: V1)

Địa chỉ: tầng A, 2 Tòa nhà S P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T - Chức vụ: Giám đốc khối mạng lưới kinh doanh ngân hàng V1.

Ủy quyền lại cho ông Phạm Thanh H - Chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ vùng- Vùng B – khối Mạng lưới kinh doanh ngân hàng V1.

Người được ông Phạm Thanh H ủy quyền lại: Ông Vũ Quang T1 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (Có mặt tại phiên tòa).

-Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972(chồng), bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974 (vợ); Điều cư trú tại: xóm T, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An

(Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện, bản tự khai, trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa thì:

Vào ngày 06/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 đã cùng nhau ký kết Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022; Với số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Số tiền giải ngân: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 11 tháng tính từ 04/11/2023 đến 03/10/2024; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hoa quả; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm; Thông tin về điều chỉnh lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai hoặc theo hình thức thông báo khác do V1 quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc, lãi, phí; Hoàn trả khoản tín dụng sau thời gian ân hạn cuối kỳ; Hoàn trả RhOANgày trả lãi hàng tháng vào ngày 15 theo dư nợ thực tế, ngày trả lãi đầu tiên là 15/11/2023. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 03/11/2023 V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 với số tiền vay 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Hình thức giải ngân: Vào tài khoản của Bên được cấp tín dụng mở tại V1.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại V1 là thửa đất số: 66- Tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CX 385760, số vào sổ cấp GCN: CS 02830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Chu Thị K, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 theo hồ sơ số: 4310.CN.001./.” được các bên ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 công chứng: 308/2021, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, địa chỉ: K, thị trấn D, huyện D, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 12/01/2021, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng thì ông T2, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ không trả được nợ gốc, còn nợ một số tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn. Số tiền lãi suất trong hạn ông T2, bà H1 phải thanh toán 06 trong tháng đầu đến ngày 15/4/2024 với lãi suất là 8,5%/năm. Lãi suất từ ngày 15/4/2024 đến ngày 03/10/2024 là 11.70%/năm (được điều chỉnh theo Thông báo lãi suất từng thời kỳ). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông T2, bà H1 mới trả được cho VIB với số tiền lãi suất 37,886,203 đ bằng chuyển khoản cho BIB, còn nợ lãi suất trong hạn số tiền 7.827.496 đ .

Diễn biến thanh toán lãi suất trong hạn của ông Tăng Bà H3 đã thanh toán, còn nợ thể hiện với mốc thời gian và số lãi suất quá hạn được thể hiện tại phiếu tách chi tiết lịch sử trả nợ và số tiền còn nợ cụ như sau:

Từ ngày 03/11/2023 đến ngày 15/11/2023 là 12 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 356 \text{ ngày} \times 12 \text{ ngày} = 1.397.260 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/11/2023 đến ngày 15/12/2023 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 3.493.151 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/12/2023 đến ngày 15/01/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.589 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/01/2024 đến ngày 15/02/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.859 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/02/2024 đến ngày 15/03/2024 là 29 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 29 \text{ ngày} = 3.376.712 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/03/2024 đến ngày 15/04/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.589 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/04/2024 đến ngày 15/05/2024 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 4.019.179 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/05/2024 đến ngày 15/06/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 4.968.493 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/06/2024 đến ngày 15/07/2024 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 4.808.219 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/07/2024 đến ngày 15/08/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 4.968.493 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/08/2024 đến ngày 16/09/2024 lãi suất ông T2 , bà H3 phải trả là 32 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 32 \text{ ngày} = 5.128.767 \text{ đ}$, mới trả được lãi 25.929 đ còn nợ lãi suất 5.102.838.000 đ

Từ ngày 16/09/2024 đến ngày 03/10/2024 lãi suất ông T2, bà H3 phải trả là 17 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 17 \text{ ngày} = 2.724.658 \text{ đ}$ lãi suất này chưa được thanh toán. Lãi suất trong hạn ông T2, bà H3 chưa thanh toán chi VIB là 7.827.496 đ.

Do ông T2, bà H3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đúng hạn, nên khoản vay trên của ông T2, bà H3 bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 03/10/2024 với lãi suất được tính là 17.75% / năm (Bằng 150% lãi suất trong hạn)

Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 03/10/2024 đến ngày 21/04/2025 (ngày xét xử) ông T2, bà H3 chưa thanh toán là 200 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 17.75\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 200 \text{ ngày} = 48.609.354 \text{ đ}$

Tại phiên tòa đại diện V1 yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà H3 phải có nghĩa vụ thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/04/2025 (ngày xét xử) với số tiền là 556.436.850 đồng. Trong đó tiền gốc 500.000.000 đ + Tiền lãi trong hạn chưa thanh toán 7.827.496 đ + tiền lãi suất quá hạn chưa thanh toán 48.609.354 đ

Trong trường hợp bên vay ông T2, bà H3 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho V1 thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ

quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số: 66-Tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CX 385760, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1981 và bà Chu Thị K, sinh năm 1990 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 theo hồ sơ số: 4310.CN.001./” được các bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021; Số công chứng: 308/2021, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, địa chỉ: K ,thị trấn D, huyện D, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 12/01/2021, được đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An tại Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2021 và những tài sản gắn trên thửa đất để thu hồi nợ. Nếu giá trị phát mại tài sản không đủ thanh toán cho V1 thì ông T2, bà H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho V1 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

-Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ các thông báo, Giấy triệu tập cho bị đơn về việc Ngân hàng V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với vợ chồng ông T2, bà H1. Các lần báo gọi tham gia tố tụng vợ chồng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, ghi ý kiến của ông T2, bà H1 trong quá trình tố tụng .

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2025 cho thấy:

-Đối với đất đai: Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số: đất số: 66, tờ bản đồ số: 32- xã Đ- Địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An thì: Diện tích của thửa đất, chiều dài các cạnh của thửa đất không có gì thay đổi so với hồ sơ kỹ thuật đất và bản vẽ được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Đại diện UBND xã T, huyện Y, cán bộ địa chính cho biết đất sử dụng đúng mục đích, không có tranh chấp với các hộ tiếp giáp liền kề. Thửa đất có diện tích 526m², trong đó 330m² đất ở, 196m² đất trồng cây lâu năm. Thửa đất có các mặt tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 9, có chiều dài 22.24m và giáp mương, có chiều dài 1.52m; Phía Tây giáp đất lâm nghiệp của UBND xã Đ, có chiều dài 21.84m và giáp thửa đất số 11, có chiều dài 2.67m; Phía Nam giáp thửa đất số 69 là đất rừng sản xuất, có chiều dài 20.91m; Phía Đông giáp thửa đất số 67 và đường, có chiều dài 22.52m.

*** Tài sản gắn liền với thửa đất:** 01 (Một) nhà ba gian cấp bốn lợp ngói tây hướng Đông, có chiều dài 9.4m, chiều rộng 6.8m, có diện tích 63.92m², có chiều cao mái chày 4m; 01 (Một) nhà bếp xây bằng táp lô, lợp ngói tây hiện đã xuống cấp trầm trọng có chiều dài 4.6m, chiều rộng 3.4m, có diện tích là 15.64m², có chiều cao mái chày 2.4m; Tường bao hướng bắc của thửa đất xây bằng táp lô nghiêng có chiều dài

22.24m, có chiều cao 1m, có diện tích là 22.24m²; 01 (Một) cây sung trước nhà có chu vi thân cây là 1.4m; 01 (một) cây keo (tràm) trước nhà bếp có chu vi thân 25cm.

Tại thời điểm xem xét thẩm định không có người nào sinh sống trên thửa đất và trên những ngôi nhà được nêu tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2025.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự và đề nghị giải quyết vụ án nội dung vụ án như sau:

Thẩm phán tiến hành thụ lý vụ đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 39 của BLTTDS. Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của thẩm phán quy định tại Điều 48, Điều 203 của BLTTDS. Xác định tư cách tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 của BLTTDS. Tiến hành thu thập xác minh chứng cứ theo quy định tại chương VII của BLTTDS, làm rõ tình tiết khách quan của vụ án, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ theo quy định Điều 95; Điều 98 của BLTTDS. Đã chuyển hồ sơ cho viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định tại Điều 196 và Điều 220 của BLTTDS. Thư ký đã thực hiện đúng qui định tại điều 51 của BLTTDS. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 227; 228, 239; 243; 249; 250; 258; 260 và Điều 262 của BLTTDS .

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại điều 70; 71; 85; 86 và Điều 234 của BLTTDS.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

-Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 288; 317; 318, 319, 351, 357, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 4, Điều 306 của Luật kinh doanh thương mại; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1, Điều 2 Thông tư số: 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1 về Hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo QĐ số: 1627/2001/TT-NHNN ngày 31/12/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1; Điều 7, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo nghị quyết.

Đề nghị xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q về tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1.

Buộc: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm **tính đến ngày 21/04/2025 với tổng số tiền** là 556.436.850 đồng trong đó tiền gốc 500.000.000 đ +Tiền lãi trong hạn chưa thanh toán 7.827.496 đ + tiền lãi suất quá hạn chưa thanh toán 48.609.354đồng.

Trong trường hợp ông T2, bà H1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp và những tài sản có trên thửa đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông T2, bà H1 để thu hồi tất cả các khoản nợ. Số tiền sau khi xử lý tài sản thế chấp thu được nếu thừa thì sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu ông T2, bà H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 cho đến lúc tất toán xong các khoản nợ.

-Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật nguyên đơn yêu cầu giải quyết là Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bất động do bên vay có tại xã Đ, bị đơn có nơi cư trú tại xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An: Mục đích của bị đơn là để kinh doanh, nguyên đơn và bị đơn đều có giấy phép đăng ký kinh doanh. Do đó xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An giải quyết, qui định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 có mặt tại Tòa án để tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng ông T2, bà H1 không hợp tác, không có mặt tại các buổi làm việc theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử để giải quyết tranh chấp.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được tòa án niêm yết, tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa lần thứ nhất người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 đều vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa, trong đó ấn định thời gian mở lại phiên tòa. Tòa án tiếp tục niêm yết, tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa; quyết định tạm ngưng phiên tòa cho các bên đương sự hợp lệ. Tại phiên tòa lần thứ hai người đại diện của nguyên đơn có mặt, bị đơn ông T2, bà Y tiếp tục vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 điều

228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn bà ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1.

[2] Về nội dung: Quá trình nghiên cứu các tài liệu chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa thấy rằng: Khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Q và đề nghị xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay mà bên vay là ông Nguyễn Văn T2 bà Nguyễn Thị H1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho khoản vay là có căn cứ để chấp nhận:

+/Xét Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 thấy: Ngày 06/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q với vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 đã ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên. Trong ngày 03/11/2023 thì V1 đã giải ngân cho vợ chồng ông T2, bà H1 vay số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 03/11/2023; Thời hạn vay: 11 tháng từ ngày 04/11/2023 đến ngày 03/10/2024; Với lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 8.5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm, sau khi thay đổi về lãi suất thì VIB gửi đến cho bên vay biết. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: cuối kỳ. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15 theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả lãi đầu tiên 15/11/2023; Ngày trả phí: theo quy định của V1 từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng và Văn bản nhận nợ giữa V1 và ông T2, bà H1 đều được lập thành văn bản có chữ ký của bên cho vay là Ngân hàng V1 và bên vay tiền là ông T2, bà H1. Hợp đồng tín dụng ký kết giữa các bên đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng, các bên đã ký kết hợp đồng tín dụng dựa trên sự thỏa thuận, tự nguyện của các bên phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội nên Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 đã phát sinh hiệu lực. Ông T2, bà H1 đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng được VIB giải ngân ngày 03/11/2023, phía V1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay đối với bên vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Căn các tài liệu, chứng cứ bên phía V1 Chi nhánh N2 cung cấp cho thấy. Ông T2, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi, trả gốc khi đến hạn và để khoản vay theo quy định Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 để khoản nợ quá hạn. Do đó, Ngân hàng TMCP Q(V1) khởi kiện buộc ông T2, bà H1 phải có trách nhiệm thanh toán tiền gốc, tiền lãi trong hạn còn thiếu và tiền lãi suất quá hạn cho Ngân hàng TMCP Q là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do V1 cung cấp, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của V1 tại bản tự khai, tại phiên tòa và Bản kê tính lịch sử trả nợ, trả lãi chi tiết đối với khoản vay và số dư nợ của vợ chồng ông T2, bà H1 đối

với khoản vay thì trong quá trình hiện Hợp đồng tín dụng thì ông T2, bà đã thanh toán được một số tiền lãi suất trong hạn với số tiền với số tiền lãi suất 37.886.203 đồng.

Diễn biến ông T2, bà H1 đã thanh toán tiền lãi trong hạn và chưa thanh toán nợ trong hạn cụ thể là:

Từ ngày 03/11/2023 đến ngày 15/11/2023 là 12 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 12 \text{ ngày} = 1.397.260 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/11/2023 đến ngày 15/12/2023 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 3.493.151 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/12/2023 đến ngày 15/01/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.589 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/01/2024 đến ngày 15/02/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.859 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/02/2024 đến ngày 15/03/2024 là 29 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 29 \text{ ngày} = 3.376.712 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/03/2024 đến ngày 15/04/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 8.50\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 3.609.589 \text{ đ}$ (Đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/04/2024 đến ngày 15/05/2024 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 4.019.179 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/05/2024 đến ngày 15/06/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 4.968.493 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/06/2024 đến ngày 15/07/2024 là 30 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 30 \text{ ngày} = 4.808.219 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/07/2024 đến ngày 15/08/2024 là 31 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 31 \text{ ngày} = 4.968.493 \text{ đ}$ (đã trả đủ lãi suất)

Từ ngày 15/08/2024 đến ngày 16/09/2024 lãi suất ông T2 , bà H1 phải trả là 32 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 32 \text{ ngày} = 5.128.767 \text{ đ}$, mới trả được lãi 25.929 đ còn nợ 5.102.838.000 đ

Từ ngày 16/09/2024 đến ngày 03/10/2024 lãi suất ông T2, bà H1 phải trả là 17 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 11.70\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 17 \text{ ngày} = 2.724.658 \text{ đ}$ (chưa thanh toán). Lãi suất trong hạn ông T2, bà H1 chưa thanh toán là 7.827.496 đ.

Đối chiếu với việc trả nợ lãi trong hạn từng giai đoạn của khoản vay ở trên thấy rằng ông Tăng Bà H3 đã trả được cho VIB số tiền lãi 37.886.203 đồng, còn nợ số tiền lãi trong hạn với số tiền là 7.827.496 đồng.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng thì khoản vay được áp dụng đối với ông T2, bà H3 với thời hạn là 11 tháng tính từ ngày 04/11/2023 đến ngày 03/10/2024, hạn trả nợ cuối cùng của khoản vay là ngày 03/10/2024. Tuy nhiên, hết thời hạn trả nợ ông T2, bà H3 không trả tiền gốc, tiền lãi suất trong hạn cho V1, nên khoản nợ do ông T2, bà H3 đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/10/2024 với lãi suất là bằng 150% trong hạn tương đương là 17.75% / năm được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó VIB yêu cầu tính lãi suất quá hạn đối với khoản vay của ông T2, bà H3 là 17.75% / năm là có căn cứ để chấp nhận. Tạm tính từ ngày

03/10/2024 đến ngày 21/04/2025 (ngày xét xử) ông T2, bà H3 chưa thanh toán lãi suất quá hạn cho V1 với thời gian là 200 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 17.75\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 200 \text{ ngày} = 48.609.354 \text{ đ}$.

Như vậy, tổng số tiền ông T2, bà H3 đang nợ VIB tạm tính đến ngày 21/04/2024 (ngày xét xử) với tổng số tiền 556.436.850 đồng trong đó tiền gốc 500.000.000 đ + Tiền lãi trong hạn chưa thanh toán 7.827.496 đồng + tiền lãi suất quá hạn chưa thanh toán 48.609.354 đồng. Do ông T2 bà H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VIB, nên buộc vợ chồng ông T2, bà H3 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền nợ trên cho V1.

+/Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 9211858.21 ngày 12/01/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858(1).21 ngày 28/6/2022 để đảm bảo cho khoản vay:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 được ký kết giữa V1 và ông T2, bà H3 trên nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với pháp luật đã được công chứng số 308/2021, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, địa chỉ: K ,thị trấn D, huyện D, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 12/01/2021, được đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2021. Việc ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 9211858(1).21 ngày 28/6/2022 giữa các bên là để bổ sung cho Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 mà các bên đã ký kết trước đó, tạo thêm sự chặt chẽ trong việc áp dụng cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 . Do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 9211858(1).21 ngày 28/6/2022 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kết quả xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2025 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số: 32- xã Đ - Địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CX 385760, số vào sổ cấp GCN: CS 02830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1981 và bà Chu Thị K, sinh năm 1990 đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 theo hồ sơ chuyển nhượng số: 4310.CN.001 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An ghi tại mục IV (Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng cho thấy: Diện tích của thửa đất, chiều dài các cạnh của thửa đất không có gì thay đổi so với hồ sơ kỹ thuật đất và bản vẽ được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đại diện UBND xã Đ, huyện Y, cán bộ địa chính cho biết đất sử dụng đúng mục đích, không có tranh chấp với các hộ tiếp giáp liền kề. Thửa đất có diện tích 526m², trong đó 330m² đất ở, 196m² đất trồng cây lâu năm. Thửa đất có các mặt tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 9, có chiều dài 22.24m và giáp mương, có chiều dài 1.52m; Phía Tây giáp đất lâm nghiệp của UBND xã Đ, có

chiều dài 21.84m và giáp thửa đất số 11, có chiều dài 2.67m; Phía Nam giáp thửa đất số 69 là đất rừng sản xuất, có chiều dài 20.91m; Phía Đông giáp thửa đất số 67 và đường, có chiều dài 22.52m.

Tài sản gắn liền với thửa đất gồm có: 01 (Một) nhà ba gian cấp bốn lợp ngói tây hướng Đông, có chiều dài 9.4m, chiều rộng 6.8m, có diện tích 63.92m², có chiều cao mái chày 4m; 01 (Một) nhà bếp xây bằng tốp lô, lợp ngói tây hiện đã xuống cấp trầm trọng có chiều dài 4.6m, chiều rộng 3.4m, có diện tích là 15.64m², có chiều cao mái chày 2.4m; Tường bao hướng bắc của thửa đất xây bằng tốp lô nghiêng có chiều dài 22.24m, có chiều cao 1m, có diện tích là 22.24m²; 01 (Một) cây sung trước nhà có chu vi thân cây là 1.4m; 01 (một) cây keo (tràm) trước nhà bếp có chu vi thân 25cm. Hiện tại không có người nào sinh sống trên thửa đất và trên những ngôi nhà được nêu tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2025.

Căn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 9211858(1).21 thấy rằng: Vợ chồng ông T2, bà H1 đã đồng ý thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng để đảm bảo khoản vay, trong trường hợp ông T2, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay, nên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 9211858(1).21 là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn **đã nộp 10.000.000 đồng** tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí hết số tiền trên, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thuộc trách nhiệm của bị đơn. Do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trên cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 288; 317; 318, 319, 351, 357, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 4, Điều 306 của Luật kinh doanh thương mại; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các

tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1, Điều 2 Thông tư số: 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1 về Hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo QĐ số: 1627/2001/TT-NHNN ngày 31/12/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1; Điều 7, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo nghị quyết.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V1) đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2 bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền dư nợ gốc và các khoản lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 **với tổng số tiền là: 556.436.850 đ** (Bằng chữ: *Năm trăm, năm mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi đồng*). Trong đó tiền gốc 500.000.000 đồng + Tiền lãi trong hạn chưa thanh toán 7.827.496 đồng + tiền lãi suất quá hạn chưa thanh toán 48.609.354 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 22/04/2025, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 4537462.22 ký ngày 06/12/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4537462(2).22 ngày 03/11/2023 giữa Ngân hàng V1 và vợ chồng ông Nguyễn văn T2, bà Nguyễn Thị H1 đã ký kết.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP Q (V1) làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T2, bà H1 không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền, tiến hành kê biên, bán đấu giá phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã được ông T2, bà H1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9211858.21 ngày 12/01/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 9211858(1).21 ngày 28/6/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2025 bao gồm:

+/Thửa đất số: 66, tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CX 385760, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 cấp ngày 31/08/2020, ngày 22/09/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1981 và bà Chu Thị K,

sinh năm 1990 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 theo hồ sơ số: 4310.CN.001./.”

+/Tài sản gắn liền với thửa đất trên gồm có 01 (Một) nhà ba gian cấp bốn lợp ngói tây hướng Đông, có chiều dài 9.4m, chiều rộng 6.8m, có diện tích 63.92m², có chiều cao mái chày 4m; 01 (Một) nhà bếp xây bằng tốp lô, lợp ngói tây hiện đã xuống cấp trầm trọng có chiều dài 4.6m, chiều rộng 3.4m, có diện tích là 15.64m², có chiều cao mái chày 2.4m; Tường bao hướng bắc của thửa đất xây bằng tốp lô nghiêng có chiều dài 22.24m, có chiều cao 1m, có diện tích là 22.24m²; 01 (Một) cây sung trước nhà có chu vi thân cây là 1.4m; 01 (một) cây keo (tràm) trước nhà bếp có chu vi thân 25cm.

Những người sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản, công trình trên thửa đất thế chấp nêu trên có nghĩa vụ bàn giao cho Cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Sau khi ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q phải có nghĩa vụ trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1.

2. Về Lệ phí và chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Q với tổng số tiền 10.000.0000 đ (Bằng chữ: *Mười triệu đồng*).

3. Về án phí:

Buộc: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới cùng nhau nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là: **26.257.000 đ (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng)**

Hoàn trả lại cho ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là 12.416.000đ (Bằng chữ: Mười hai triệu, bốn trăm mười sáu nghìn đồng) mà Ngân hàng TMCP Q đã nộp vào ngày 25/12/2024 tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006366 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án tại trụ sở UBND xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An và nơi cư trú của bị đơn.

5. Về vấn đề thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6; Điều

7 và Điều 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”.

TM: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Yên Thành
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VP TA
- TAND tỉnh Nghệ An
- Các đương sự.

Vũ Anh Ngọc