

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TAM ĐIỆP  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày: 20-9 -2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM ĐIỆP, TỈNH NINH BÌNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Tú.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Đang và ông Lê Thanh Sơn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Điệp tham gia phiên tòa:**  
Bà Trịnh Thị Huế – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2021/TLST - DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2021 và thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 08 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 2, L, quận B, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** ông Trịnh Ngọc Kh - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N.

**Người đại diện theo ủy quyền:** bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T.(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2014 và quyết định bổ nhiệm đối với cán bộ ngày 09/3/2020).

**Người đại diện theo ủy quyền lại:** bà Trần Thị Thanh H - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch khu vực N, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T, Ninh Bình. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2021).

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị X, sinh năm 1962 và ông Hoàng Văn S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số nhà 1406, tổ 11, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: bà Trần Thị Thanh H, bà Lê Thị X có mặt, ông Hoàng Văn S vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/4/2012, trên cơ sở được đề nghị vay vốn của bà Lê Thị X và tài sản thế chấp là nhà và đất của vợ chồng bà Lê Thị X, ông Hoàng Văn S. Ngân hàng N

- Chi nhánh thành phố T – phòng giao dịch khu vực N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã đồng ý ký kết hợp đồng tín dụng số 3304 - LAV201200167 với bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S ký kết ngày 11/4/2012, với số tiền cho vay: 1.660.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng chẵn), mục đích vay mua máy xúc, thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 18%/năm.

- Lãi suất nợ quá hạn: khi đến kỳ hạn trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bên B không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc và lãi và không được chấp thuận cho cơ cấu lại nợ gốc hoặc lãi thì bên A sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận.

- Bên B phải nộp các khoản phí liên quan đến tín dụng theo quy định của Ngân hàng.

Ngày 11/4/2012 bà X đã thực hiện rút vốn số tiền 1.660.000.000 đồng tại Ngân hàng.

- Ngày 15/7/2012 giữa Ngân hàng và bà Lê Thị X có ký kết phụ lục hợp đồng với nội dung sửa đổi nội dung Điều 2 tại Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng và khách hàng như sau “Điều chỉnh lãi suất cho vay 15.0%/năm áp dụng đối với tất cả các khoản vay kể từ ngày 15/7/2012”.

- Ngày 23/6/2014 giữa Ngân hàng và bà Lê Thị X có ký kết phụ lục hợp đồng với nội dung sửa đổi nội dung Điều 2 tại Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng và khách hàng như sau “Điều chỉnh lãi suất cho vay 13.0%/năm áp dụng đối với tất cả các khoản vay kể từ ngày 23/6/2014”

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, bên vay có tài sản đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết với Ngân hàng như sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3304 LCL201200108 được ký kết ngày 11/4/2012 giữa Ngân hàng và bà Lê Thị X, ông Hoàng Văn S để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S tại Ngân hàng, cụ thể là:

- Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 19, Tờ bản đồ PL17. Địa chỉ thửa đất: tổ 11, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Diện tích: 110 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm mười mét vuông) và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 2 tầng và công trình khác xây dựng trên đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I430691 do UBND tỉnh Ninh Bình cấp ngày 24/12/1996 mang tên bà Lê Thị X. Tài sản được định giá tại thời điểm thế chấp là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng)

Đây là tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S trong việc thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S tại Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Việc thế chấp đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật và của Ngân hàng.

Trong quá trình vay từ ngày 11/4/2012 đến ngày 30/8/2021 bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S đã trả được tổng số tiền là 234.700.000 đồng (hai trăm, ba mươi tư triệu bảy trăm nghìn đồng) trong đó tiền gốc là 209.800.000 đồng (hai trăm linh chín triệu, tám trăm nghìn đồng), lãi trong hạn là 24.900.000 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

Do bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S không thực hiện trả nợ gốc và lãi đúng hạn cho Ngân hàng, vì vậy đến ngày 12/4/2014 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ gốc ngắn hạn của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S sang nợ quá hạn và tính lãi suất vay quá hạn theo quy định. Sau khi chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng nhiều lần đôn đốc khách hàng thực hiện trách nhiệm trả nợ nhưng đến nay bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S vẫn chưa trả nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bên vay là vợ chồng bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải trả nợ cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến hết ngày 20/9/2021 là 4.294.883.273 đồng (bốn tỷ, hai trăm chín tư triệu, tám trăm tám ba nghìn, hai trăm bảy ba đồng), trong đó nợ gốc là 1.450.200.000 đồng (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 2.061.625.515 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm mười lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 783.057.758 đồng (bảy trăm tám ba triệu, không trăm năm bảy nghìn, bảy trăm năm tám đồng); các khoản lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn phát sinh cho đến ngày xét xử và các khoản lãi, lãi phạt phát sinh cho đến khi bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bên vay không trả được nợ vay, yêu cầu Tòa án quản lý toàn bộ số tài sản bảo đảm nêu trên để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giao các văn bản tố tụng yêu cầu ông S có mặt tại Tòa án để làm việc nhưng ông S không đến làm việc và cũng không có quan điểm, ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn vẫn giữ nguyên việc nhận ủy quyền lại, giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn:** bà Lê Thị X trình bày: nhất trí với Ngân hàng về quá trình vay vốn và thực hiện hợp đồng như Ngân hàng vừa trình bày.

Bà xác định tính đến hết ngày 20/9/2021 gia đình bà còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền là 4.294.883.273 đồng (bốn tỷ, hai trăm chín tư triệu, tám trăm tám ba nghìn, hai trăm bảy ba đồng), trong đó nợ gốc là 1.450.200.000 đồng (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 2.061.625.515 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm mười lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 783.057.758 đồng (bảy trăm tám ba triệu, không trăm năm bảy nghìn, bảy trăm năm tám đồng); Nay Ngân hàng N yêu cầu bà trả số tiền trên; các khoản lãi trong hạn, lãi nợ quá hạn phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do điều kiện hoàn cảnh kinh tế của gia đình bà gặp nhiều khó khăn, do vậy bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để cho bà trả dần số nợ trên mỗi tháng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho đến khi bà trả xong các khoản nợ trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Điệp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, việc tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, bị đơn bà Lê Thị X đã thực hiện đúng quy định của pháp luật còn ông Hoàng Văn S không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 299, 317, 323, 357, 463, 465, 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự, khoản 1, Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017); đề nghị Hội đồng xét xử; xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ngày 13/6/2019 của Ngân hàng N; buộc bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền: 4.294.883.273 đồng (bốn tỷ, hai trăm chín tư triệu, tám trăm tám ba nghìn, hai trăm bảy ba đồng), trong đó nợ gốc là 1.450.200.000 đồng (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 2.061.625.515 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm mười lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 783.057.758 đồng (bảy trăm tám ba triệu, không trăm năm bảy nghìn, bảy trăm năm tám đồng); Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 21/9/2021 cho đến khi bà X, ông S trả xong các khoản nợ theo mức lãi xuất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3304 - LAV201200167 ký kết ngày 11/4/2012

Trường hợp bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, cụ thể các tài sản sau:

- Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 19, Tờ bản đồ PL17. Địa chỉ thửa đất: tổ 11, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Diện tích: 110 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm mười mét vuông) và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 2 tầng và công trình khác xây dựng trên đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I430691 do UBND tỉnh Ninh Bình cấp ngày 24/12/1996 mang tên bà Lê Thị X.

Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: buộc bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp hợp

đồng vay tài sản và người bị kiện là bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S có địa chỉ tại số nhà 1406, tổ 11, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, thông báo để đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng bị đơn là ông Hoàng Văn S không có ý kiến phản hồi hay cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Ông S cũng không thể hiện ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 06/9/2021 ông Hoàng Văn S là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất mà vắng mặt, Tòa án quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 20/9/2021 ông Hoàng Văn S là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trên cơ sở hợp đồng thế chấp bất động sản số 3304 LCL201200108 được ký kết ngày 11/4/2012 và đơn đề nghị được vay vốn của vợ chồng bà Lê Thị X và Hoàng Văn S, Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 3304 - LAV201200167 với bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S ký kết ngày 11/4/2012 với bà X, ông S với số tiền cho vay là 1.660.000.000 đồng (*Bằng chữ: một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu đồng*). Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên đảm bảo đúng quy định của pháp luật và bà X, ông S đã nhận được khoản tiền vay theo hợp đồng được thể hiện bằng chứng từ giao dịch được lập ngày 11/4/2012. Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 30/8/2021 bà X, ông S đã trả được số tiền gốc là 209.800.000 đồng (hai trăm linh chín triệu, tám trăm nghìn đồng) và một phần tiền lãi là 24.900.000 đồng (hai mươi bốn triệu, chín trăm nghìn đồng). Khi hết hạn hợp đồng bà X và ông S không trả hết gốc và lãi cho Ngân hàng theo như đã thỏa thuận. Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ngày trả nợ cuối cùng là hết ngày 11/4/2014. Sau ngày 11/4/2014 bị đơn không trả hết được nợ gốc nhưng bị đơn vẫn tiếp tục trả nợ gốc hàng tháng theo điều kiện kinh tế của gia đình bị đơn mỗi tháng 5.000.000 đồng tiền gốc. Đến ngày 31/8/2017 nguyên đơn và bị đơn đã có biên bản xác nhận nợ gốc và nợ lãi và kể từ thời điểm đó đến nay bị đơn vẫn tiếp tục thực hiện trả một phần tiền gốc cho nguyên đơn. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc 1.450.200.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

*Về lãi suất:*

Việc tính lãi trong hạn và lãi quá hạn mà Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản vay của bà X, ông S là đúng theo thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng tín dụng số 3304 - LAV201200167 ký ngày 3304 - LAV201200167 và theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy, Tòa án chấp nhận tổng số tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả tính đến ngày 20/9/2021 là 2.844.683.273 bao gồm nợ lãi trong hạn là 2.061.625.515 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm

mười lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 783.057.758 đồng (bảy trăm tám ba triệu, không trăm năm bảy nghìn, bảy trăm năm tám đồng); đồng cụ thể:

(Tính lãi trong hạn từ ngày 11/5/2012 đến hết ngày 26/7/2012 (77 ngày):  $1.660.000.000 \text{ đồng} \times 18\% \times 77/360 = 63.910.000 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 27/7/2012 đến ngày 11/4/2014 (624 ngày):  $1.660.000.000 \text{ đồng} \times 15\% \times 624/360 = 431.600.000 \text{ đồng}$ ; từ ngày 12/4/2014 đến ngày 22/6/2014 (72 ngày):  $1.660.000.000 \text{ đồng} \times 15\% \times 72/360 = 49.800.000 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 23/6/2014 đến ngày 28/9/2014 (98 ngày):  $1.660.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 98/360 = 58.745.556 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 29/9/2014 đến ngày 25/02/2016 (515 ngày):  $1.659.032.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 515/360 = 308.533.868 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 26/02/2016 đến ngày 17/9/2017 (570 ngày):  $1.654.432.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 570/360 = 340.537.253 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 18/9/2017 đến ngày 12/10/2017 ( 25 ngày):  $1.649.832.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 25/360 = 14.894.317 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 13/10/2017 đến ngày 08/11/2017 (27 ngày):  $1.645.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 27/360 = 16.040.700 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 09/11/2017 đến ngày 12/12/2017 (34 ngày):  $1.641.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 34/360 = 20.150.289 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 13/12/2017 đến ngày 14/01/2018 (33 ngày):  $1.636.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 33/360 = 19.495.667 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 15/01/2018 đến ngày 19/3/2018 ( 64 ngày):  $1.626.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 64/360 = 37.578.667 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày 10/5/2018 (52 ngày):  $1.616.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 52/360 = 30.334.889 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 11/5/2018 đến ngày 11/7/2018 (62 ngày):  $1.605.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 62/360 = 35.934.167 \text{ đồng}$ ; từ ngày 12/7/2018 đến ngày 08/10/2018 (89 ngày):  $1.595.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 89/360 = 51.261.528 \text{ đồng}$ ; tính từ ngày 09/10/2018 đến ngày 25/12/2018 (78 ngày):  $1.575.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 78/360 = 44.362.500 \text{ đồng}$ ; từ ngày 26/12/2018 đến ngày 27/02/2019 (64 ngày):  $1.545.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 64/360 = 35.706.667 \text{ đồng}$ ; từ ngày 28/02/2019 đến ngày 09/5/2019 (71 ngày):  $1.529.500.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 71/360 = 39.214.681 \text{ đồng}$ ; từ ngày 10/5/2019 đến ngày 16/6/2019 (38 ngày):  $1.515.500.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 38/360 = 20.796.028 \text{ đồng}$ ; từ ngày 17/6/2019 đến ngày 13/9/2020 (455 ngày):  $1.510.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 455/360 = 248.134.250 \text{ đồng}$ ; từ ngày 14/9/2020 đến ngày 14/10/2020 (31 ngày):  $1.505.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 31/360 = 16.849.878 \text{ đồng}$ ; từ ngày 15/10/2020 đến ngày 16/11/2020 (33 ngày):  $1.500.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 33/360 = 17.887.383 \text{ đồng}$ ; từ ngày 17/11/2020 đến ngày 16/12/2020 (30 ngày):  $1.495.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 30/360 = 16.198.000 \text{ đồng}$ ; từ ngày 17/12/2020 đến ngày 24/01/2021 (39 ngày):  $1.490.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 39/360 = 20.986.983 \text{ đồng}$ ; từ ngày 25/01/2021 đến ngày 18/3/2021 (53 ngày):  $1.485.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 53/360 = 28.425.078 \text{ đồng}$ ; từ ngày 19/3/2021 đến ngày 21/4/2021 (34 ngày):  $1.475.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 34/360 = 18.112.178 \text{ đồng}$ ; từ ngày 22/4/2021 đến ngày 23/5/2021 (32 ngày):  $1.470.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 32/360 = 16.988.978 \text{ đồng}$ ; từ ngày 24/5/2021 đến ngày 23/6/2021 (31 ngày):  $1.465.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 31/360 = 16.402.100 \text{ đồng}$ ; từ ngày 24/6/2021 đến ngày 14/7/2021 (21 ngày):  $1.460.200.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 21/360 = 11.073.183 \text{ đồng}$ ; từ ngày 15/7/2021 đến ngày 25/7/2021 (11 ngày):  $1.460.200.000 \text{ đồng} \times 11,7\% \times 11/360 = 5,220215 \text{ đồng}$ ; từ ngày 26/7/2021 đến ngày 29/8/2021 (35 ngày):  $1.455.200.000.000 \text{ đồng} \times 11,7\% \times 35/360 =$

16.552.900 đồng; từ ngày 30/8/2021 đến ngày 20/9/2021 (21 ngày):  $1450.200.000$  đồng  $\times 11,7\%$   $\times 21/360 = 9.897.615$  đồng

Lãi quá hạn tính từ ngày 12/4/2014 đến ngày 22/6/2014 (72 ngày):  $1.660.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 15\%$   $\times 72/360 = 24.900.000$  đồng; tính từ ngày 23/6/2014 đến ngày 28/9/2014 (98 ngày):  $1.660.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 98/360 = 29.372.778$  đồng; tính từ ngày 29/9/2014 đến ngày 25/02/2016 (515 ngày):  $1.659.032.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 515/360 = 154.266.934$  đồng; tính từ ngày 26/02/2016 đến ngày 17/9/2017 (570 ngày):  $1.654.432.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 570/360 = 170.268.627$  đồng; tính từ ngày 18/9/2017 đến ngày 12/10/2017 (25 ngày):  $1.649.832.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 25/360 = 7.447.158$  đồng; tính từ ngày 13/10/2017 đến ngày 08/11/2017 (27 ngày):  $1.645.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 27/360 = 8.020.350$  đồng; tính từ ngày 09/11/2017 đến ngày 12/12/2017 (34 ngày):  $1.641.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 34/360 = 10.075.144$  đồng; tính từ ngày 13/12/2017 đến ngày 14/01/2018 (33 ngày):  $1.636.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 33/360 = 9.747.833$  đồng; tính từ ngày 15/01/2018 đến ngày 19/3/2018 (64 ngày):  $1.626.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 64/360 = 18.789.333$  đồng; tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày 10/5/2018 (52 ngày):  $1.616.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 52/360 = 15.172.444$  đồng; tính từ ngày 11/5/2018 đến ngày 11/7/2018 (62 ngày):  $1.605.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 62/360 = 17.967.083$  đồng; từ ngày 12/7/2018 đến ngày 08/10/2018 (89 ngày):  $1.595.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 89/360 = 25.630.764$  đồng; tính từ ngày 09/10/2018 đến ngày 25/12/2018 (78 ngày):  $1.575.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 78/360 = 22.181.250$  đồng; từ ngày 26/12/2018 đến ngày 27/02/2019 (64 ngày):  $1.545.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 64/360 = 17.853.333$  đồng; từ ngày 28/02/2019 đến ngày 09/5/2019 (71 ngày):  $1.529.500.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 71/360 = 19.607.340$  đồng; từ ngày 10/5/2019 đến ngày 16/6/2019 (38 ngày):  $1.515.500.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 38/360 = 10.398.014$  đồng; từ ngày 17/6/2019 đến ngày 13/9/2020 (455 ngày):  $1.510.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 455/360 = 124.067.125$  đồng; từ ngày 14/9/2020 đến ngày 14/10/2020 (31 ngày):  $1.505.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 31/360 = 8.424.939$  đồng; từ ngày 15/10/2020 đến ngày 16/11/2020 (33 ngày):  $1.500.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 33/360 = 8.938.692$  đồng; từ ngày 17/11/2020 đến ngày 16/12/2020 (30 ngày):  $1.495.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 30/360 = 8.099.000$  đồng; từ ngày 17/12/2020 đến ngày 24/01/2021 (39 ngày):  $1.490.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 39/360 = 10.493.492$  đồng; từ ngày 25/01/2021 đến ngày 18/3/2021 (53 ngày):  $1.485.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 53/360 = 14.212.539$  đồng; từ ngày 19/3/2021 đến ngày 21/4/2021 (34 ngày):  $1.475.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 34/360 = 9.056.089$  đồng; từ ngày 22/4/2021 đến ngày 23/5/2021 (32 ngày):  $1.470.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 32/360 = 8.494.489$  đồng; từ ngày 24/5/2021 đến ngày 23/6/2021 (31 ngày):  $1.465.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 31/360 = 8.201.050$  đồng; từ ngày 24/6/2021 đến ngày 14/7/2021 (21 ngày):  $1.460.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 13\%$   $\times 21/360 = 5.536.592$  đồng; từ ngày 15/7/2021 đến ngày 25/7/2021 (11 ngày):  $1.460.200.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 11,7\%$   $\times 11/360 = 2.610.108$  đồng; từ ngày 26/7/2021 đến ngày 29/8/2021 (35 ngày):  $1.455.200.000.000$  đồng  $\times 50\%$   $\times 11,7\%$   $\times 35/360 = 8.276.450$  đồng; từ

ngày 30/8/2021 đến ngày 20/9/2021 (21 ngày):  $1.450.200.000 \text{ đồng} \times 50\% \times 11,7\% \times 21/360 = 4.948.808 \text{ đồng}$

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì Quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/9/2021) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3304 LCL201200108 được ký kết ngày 11/4/2012 giữa bà X, ông S với Ngân hàng đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo hợp pháp. Các tài sản bảo đảm đều thể hiện rõ ý chí của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S tại Ngân hàng, bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của bà X, ông S đối với Ngân hàng nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như phù hợp với thỏa thuận của các đương sự được thể hiện trong hợp đồng thế chấp tài sản và trong hợp đồng tín dụng.

[3] Về đề nghị của bị đơn thanh toán cho nguyên đơn mỗi tháng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là không khả thi, thiếu thực tế, do vậy không chấp nhận đề nghị của bị đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Theo quy định tại đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Hoàng Văn S thuộc trường hợp miễn nộp án phí, song trong quá trình Tòa án giải quyết ông S không có mặt, không có đơn xin miễn án phí theo quy định, do đó cần buộc ông Hoàng Văn S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của tổng số tiền là 4.294.883.273 đồng (bốn tỷ, hai trăm chín tư triệu, tám trăm tám ba nghìn, hai trăm bảy ba đồng) = 112.000.000 đồng + ( 294.883.273 đồng x 0,1% = 294.883 đồng, làm tròn 294.000 đồng). Tổng cộng bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.294.000 đồng (một trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng)

Các đương sự trong vụ án có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



Căn cứ các Điều 117, 299, 317, 323, 357, 463, 465, 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự,

Căn cứ khoản 1, Điều 179 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

**Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S.

Buộc bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến hết ngày 20/9/2021 là 4.294.883.273 đồng (bốn tỷ, hai trăm chín tư triệu, tám trăm tám ba nghìn, hai trăm bảy ba đồng), trong đó nợ gốc là 1.450.200.000 đồng (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 2.061.625.515 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm mười lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 783.057.758 đồng (bảy trăm tám ba triệu, không trăm năm bảy nghìn, bảy trăm năm tám đồng);

Đối với trường hợp bà X, ông S chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì Quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/9/2021) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, cụ thể các tài sản sau:

- Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 19, Tờ bản đồ PL17. Địa chỉ thửa đất: tổ 11, phường N, thành phố T, tỉnh Ninh Bình. Diện tích: 110 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm mười mét vuông) và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 2 tầng và công trình khác xây dựng trên đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I430691 do UBND tỉnh Ninh Bình cấp ngày 24/12/1996 mang tên bà Lê Thị X.

(Thể hiện tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3304 LCL201200108 được ký kết ngày 11/4/2012 giữa Ngân hàng N và bà Lê Thị X, ông Hoàng Văn S).

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị X và ông Hoàng Văn S phải chịu 112.294.000 đồng (một trăm mười hai triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 54.193.000 đồng (năm mươi tư triệu, một trăm chín mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001409 ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Án xử công khai sơ thẩm Ngân hàng N và bà Lê Thị X có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Hoàng Văn S có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ bản án được niêm yết.

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 các Điều 6, 7, 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:***

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND TP. Tam Điệp;
- Chi cục THADS TP. Tam Điệp;
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Vũ Ngọc Tú**