

《中华人民共和国合同法》第一百九十六条的规定，借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。被告蔡廷周、侯富菊夫妻向原告借款本金80,000元，约定每月利息为2%。故根据最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条的规定，借款双方约定的利息未超过年利率24%，出借人要求借款人按照约定的利率支付利息的诉讼请求，人民法院予以支持。因此，被告蔡廷周、侯富菊从2008年1月23日至2012年4月27日止，通过双方本息结算后，先后支付原告蔡廷安利息15,000元，系二被告履行借款合同约定行为，本院予以确认。但双方于2012年4月27日结算中，双方未约定借款逾期利率，应视为没有约定利率。因此，原告蔡廷安要求从2008年1月23日至2018年3月23日二被告支付借款年利率24%的诉讼请求，本院予以驳回。故被告蔡廷周、侯富菊应以最初的借款本金80,000元为基数，并以双方结算的利息105,824.8元，本息共计为185,824.8元履行偿还义务。以上款项应扣除二被告已偿还原告利息15,000元，被告蔡廷周、侯富菊共计偿还原告蔡廷安借款本金170,824.8元。对原告请求超出的部分，本院不予支持。综上依据《中华人民共和国合同法》第八条，第一百九十六条、《中华人民共和国民法通则》第九十条、最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条的规定，判决如下：

一、被告蔡廷周、侯富菊于本判决生效后十日内偿还原告蔡廷安借款本金80,000元，利息90,824.8元，以上合计170,824.8元。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

二、驳回原告蔡廷安的其他诉讼请求。

案件受理费5,428元减半收取2,714元，由原告蔡廷安负



担 1,029 元，被告蔡廷周、侯富菊共同负担 1,685 元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于陕西省安康市中级人民法院。

审 判 员 何 明



本件与原件核对无异

书 记 员 纪 俊



附：法律条文

《中华人民共和国合同法》

第八条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。

第一百九十六条 借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。

《中华人民共和国民法通则》

第九十条 合法的借贷关系受法律保护。

《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》

第二十六条 借贷双方约定的利率未超过年利率 24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持。

借贷双方约定的利率超过年利率 36%，超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率 36%部分的利息的，人民法院应予支持。



执行笔录

时间：二〇一九年五月十四日八时四十三分

地点：执行局办公室

执行人员：何仁俊 李思（记录）

被执行人：蔡廷周，男，汉族，1955年1月15日出生于陕西省紫阳县，住紫阳县城关镇河堤路吉祥小区1单元1楼。公民身份证号：61242519550115687X。

被执行人：[红印]，女，1964年9月1日出生于陕西省紫阳县，汉族，住址同上。公民身份证号：612425196409016887。系被执行人蔡廷周之妻。

？：我们是紫阳县人民法院执行局的工作人员（出示证件），今天通知你们来，就蔡廷安申请执行你们民间借贷纠纷一案，现你们现在有什么履行方案。

侯：我把房产证复印件交给你们，我请求法院依法对位于紫阳县西关北巷砖混结构住宅一套由法院指定的具有鉴定资质的评估机构对房产进行评估、拍卖，所得的变现资金用于偿还众多债权人的借款。

？：你还有什么其他要补充的。

侯：房子还牵扯农行的抵押登记贷款伍万元左右没有还完，这个情况我们已给农行说了，他们准备起诉。

请核对笔录，如无误请签字。

何仁俊

蔡廷周

李思



紫房权证 2009 字第 00009725 号

二次复印无效

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人 侯富菊

房屋坐落 西关北巷

丘(地)号 产别 私 产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混		138.00	住宅
						

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)

权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期



附 记

二次复印无效

填发单位 (盖章)

填发日期 2009 年 12 月 27 日



四件 房屋

！字圖家有

交換 / 贈與

變更 / 房

的用途、

、倒場、

房地產預

或者土地

上等、林

好屋所在

出

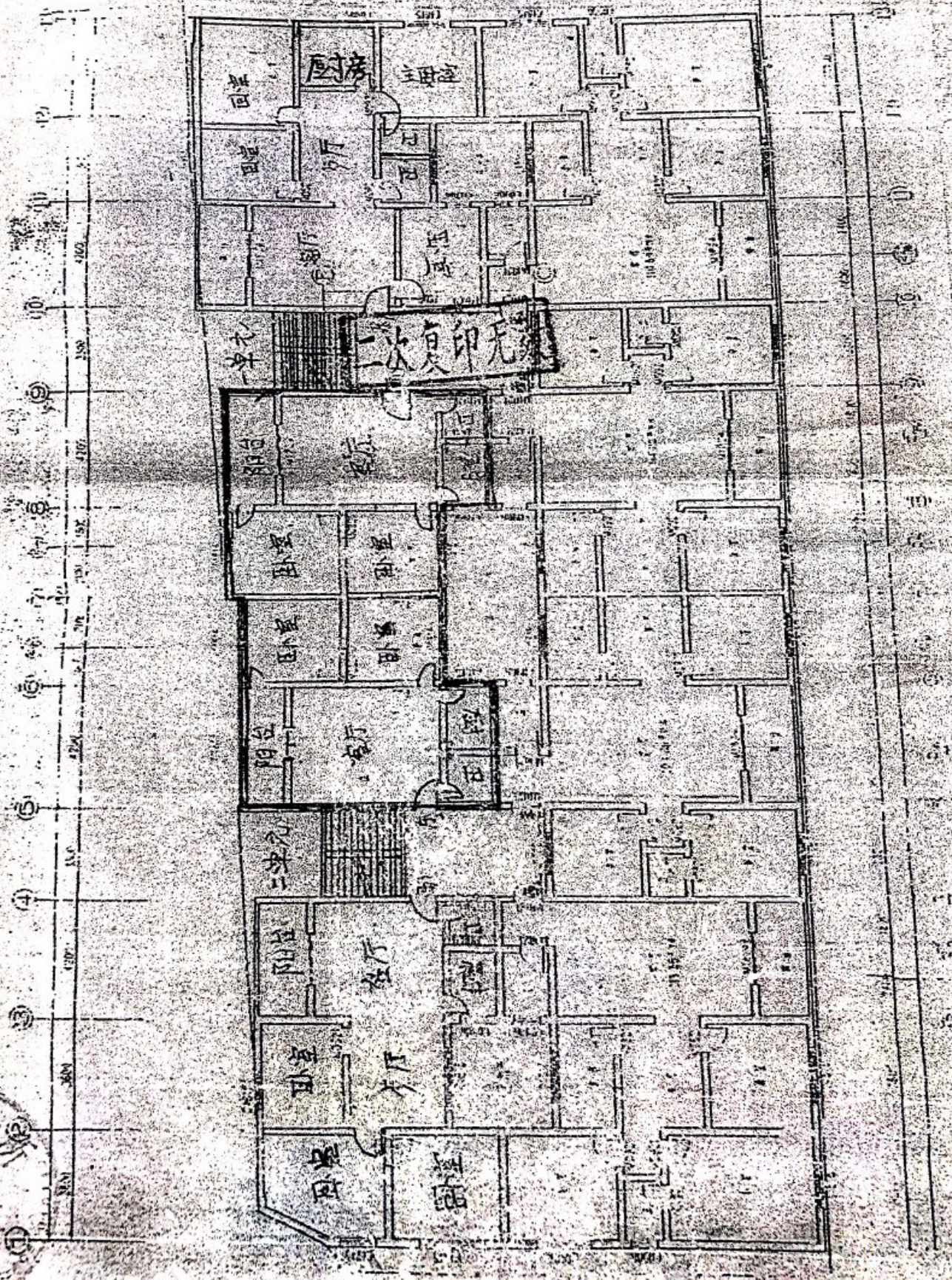
、非它并

「印章。

要樣查產

失、損毀的

方: 0000177



副本

陕西省紫阳县人民法院

执行裁定书

(2019)陕0924执262号之四

申请执行人：蔡延安，男，汉族，1974年4月6日出生于陕西省紫阳县，户籍所在地紫阳县广城乡天桥村九组，现居住河北省廊坊市霸州市苏胜镇北环路东升商业大楼。公民身份证号：61242519740466812。

被执行人：蔡廷周，男，汉族，1955年1月15日出生于陕西省紫阳县，住紫阳县城关镇河堤路吉祥小区1单元1楼。公民身份证号：61242519550115687X。

被执行人：侯富菊，女，1964年9月1日出生于陕西省紫阳县，汉族，住址同上。公民身份证号：612425196409016887。系被执行人蔡廷周之妻。

申请执行人蔡延安与被执行人蔡廷周、侯富菊民间借贷纠纷一案，本院于(2018)陕0924民初360号民事判决书，判决由蔡廷周、侯富菊向蔡延安偿还借款本金155824.80元，负担案件受理费1,685元、执行费2262.64元。判决书生效后，蔡延安向法院申请执行，本院依立案执行。

案件在执行过程中，查明被执行人侯富菊在紫阳县西关北巷



有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米），属被执行人侯富菊的财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条第一款之规定，裁定如下：

一、将被执行人侯富菊在紫阳县西关北巷有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米）予以查封。查封期限三年。

二、被执行人侯富菊负责保管被查封的财产。在查封期间内，被执行人不得买卖、过户被查封的财产，不得对被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定送达立即生效。

审 判 长 何仁俊
审 判 员 伍贤畅
审 判 员 刘 强



二〇一九年九月九日

书 记 员 李 思

本件与原件核对无异



陕西省紫阳县人民法院

协助执行通知书

紫阳县房产管理局：

我院在办理申请执行人蔡延安与被执行人蔡廷周、侯富菊民间借贷纠纷一案中，本院作出的（2018）陕0924民初360号民事判决书已发生法律效力，因被执行人蔡廷周、侯富菊未自觉履行生效法律文书确定的义务，申请执行人蔡延安向本院申请执行。案件在执行过程中，查明被执行人侯富菊在紫阳县西关北巷有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米），属被执行人侯富菊的财产，可予以执行。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条第一款之规定，协助如下：

一、将被执行人侯富菊在紫阳县西关北巷有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米）予以查封。查封期限三年。

二、被执行人侯富菊负责保管被查封的财产。在查封期间内，被执行人不得买卖、过户被查封的财产，不得对被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

附：陕西省紫阳县人民法院（2019）陕0924执262号之四执行裁定书一份。



联系人：何仁俊
本院地址：紫阳县环城路

联系电话：18991539108
邮 编：725399



估价对象位置



估价对象照片



小区大门



入户门



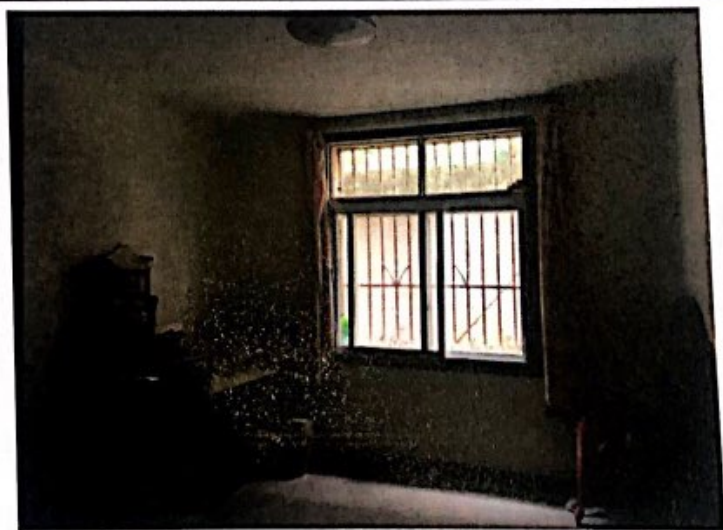
厅



厅



室

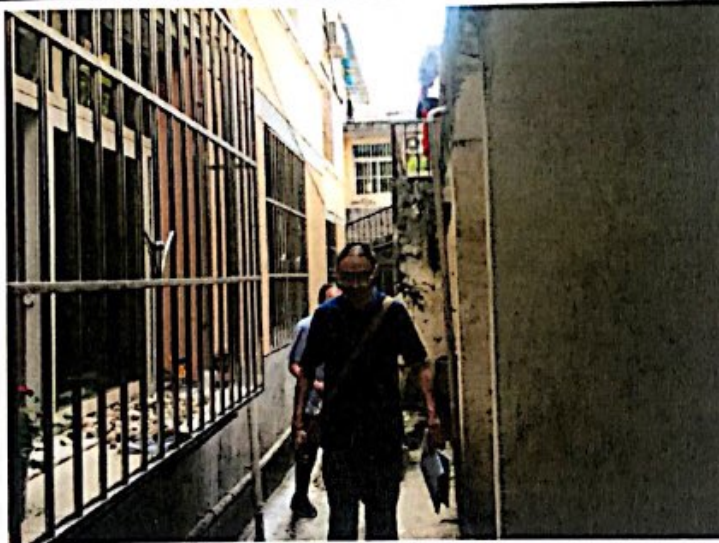


室

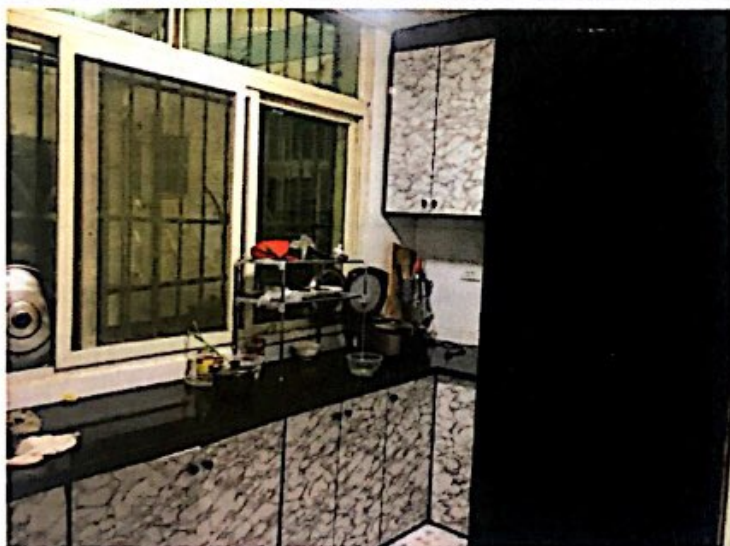




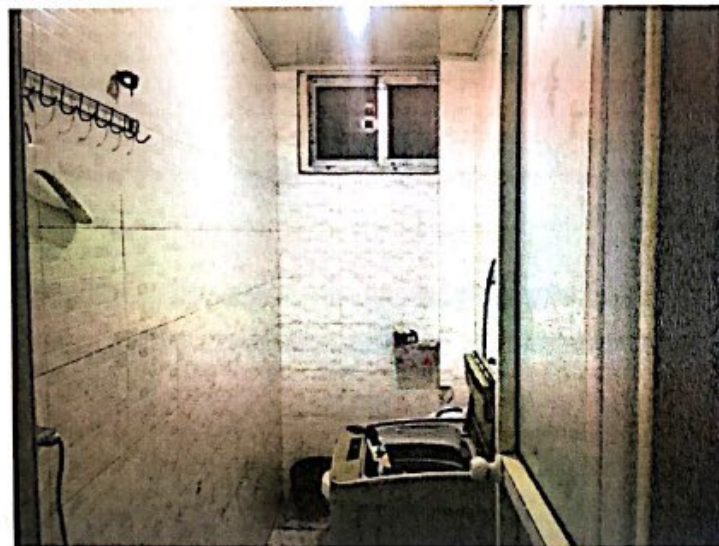
天井



室外空间



厨房



卫生间



住宅房地产实地查看记录表 (一)

项目名称			项目位置			
产权证	国有土地使用证 <input type="checkbox"/> 建设用地规划许可证 <input type="checkbox"/> 建设工程规划许可证 <input type="checkbox"/> 建筑工程施工许可证 <input type="checkbox"/> 商品房预售许可证 <input type="checkbox"/> 房产证 <input checked="" type="checkbox"/>					
四至	东 <u>老道</u> 南 <u>电信局住宅楼</u>		西 <u>自建楼</u> 北 <u>城建局家属院</u>			
公交线路: _____ 等共 _____ 条, 步行至公交站点约 _____ 分钟			地铁站名: _____, 步行至该地铁站口约 _____ 分钟			
周边配套	商场口		幼儿园口			
	学校口		医院口			
	邮局口		银行口			
	菜市场口		超市口			
	公园口		文体设施口			
环境景观	小区公园口 小区园景口 望江口 人工湖口 山口 球场口 泳池口 无 <input type="checkbox"/> 大面积湖域 <input type="checkbox"/> 草坪式 <input type="checkbox"/> 河流式 <input type="checkbox"/> 成片树木 <input type="checkbox"/> 硬地广场 <input type="checkbox"/> 水景小品 <input type="checkbox"/> 景观小品(亭、廊、雕塑) <input type="checkbox"/>					
小区配套	供水 <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 供电 <input checked="" type="checkbox"/> 供气 <input type="checkbox"/> 供暖 <input type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/>		物业类型	小区 <input checked="" type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放 <input type="checkbox"/>		
物业设施及管理	电梯	_____ 部客梯 _____ 部货梯 每层 _____ 户 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>		通讯	固话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 宽带 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/>	
	水电	明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>		管道煤气	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 煤气、天然气、煤气罐; 建设时间: _____ 年	
	暖气	市政集中 <input type="checkbox"/> 中央空调系统 <input type="checkbox"/> 锅炉 暖气口 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 壁挂锅炉 <input type="checkbox"/> 地辐热 <input type="checkbox"/>		停车位	数量: _____ 售价: _____ 租金: _____	
	消防	消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>		物业管理	防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24 小时保安 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	

领勘人: 侯富菊
 地址及联系方式: 15029594155

查勘人: 张弛 徐瑞
 查勘日期: 2019.6.10

通江楼



住宅房地产实地查看记录表 (二)

楼号		总层数	8	标的所在楼层	1	
物业外墙	马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/>	装修档次	毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华 <input type="checkbox"/>			
楼梯间	地面: 水泥石子 墙面: 刷白 天花: 刷白 其他:					
公共通道	地面: 水泥石子 墙面: 刷白 天花: 刷白 其他:					
结构类型	高层 <input type="checkbox"/> 小高层 <input type="checkbox"/> 花园洋房 <input type="checkbox"/> 别墅 <input type="checkbox"/> ; 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 框剪 <input type="checkbox"/> ; 板式 <input type="checkbox"/> 点式 <input type="checkbox"/>			建成年代	2008年	
楼层	1			标的所在房号		
房产证号	建筑面积	朝向	南北		成新率	
现状用途	住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/>	户型结构	4房 2厅 1厨 2卫 阳, 平层 <input checked="" type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> 跃层 <input type="checkbox"/>			
使用状况	自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/>	维修保养	良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>		通风采光	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
内部装修	基本状况			使用现状		
客厅	地面	地砖			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	墙面	刷白			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	天花	石膏板			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	门	木门			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	窗	塑钢窗			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
房间	地面	地砖			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	墙面	刷白			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	天花	刷白			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	门	木门			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
	窗	塑钢窗			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	
厨房	地面	地砖			完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>	



	墙面	墙砖	完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>
	天花	PVC吊顶	完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>
卫生间	地面	地砖	完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>
	墙面	墙砖	完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>
	天花	PVC吊顶	完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>
阳台	外阳台__个、内阳台__个，无口		完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/>

面积 148 平米，送柜 138 平米

房屋户型草图
备注

领勘人：

地址及联系方式：

侯富菊

查勘人：

查勘日期：

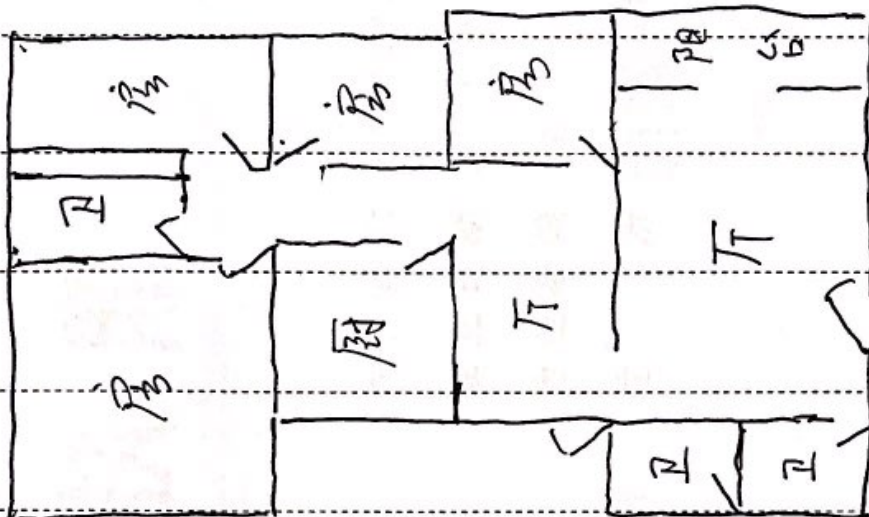
张徐瑞
2014.6.10

张徐瑞



现场勘查表

北 ↑



天井

领勘人:

侯富菊

查勘人:

张弛 徐瑞

地址及联系方式:

张弛

查勘日期:

2014.6.10



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：陕西华地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：巩荣生
(执行事务合伙人)

住所：西安市未央区未央路68号时代明丰苑7幢11608室

统一社会信用代码：916100007197534843

备案等级：壹级

证书编号：陕房地评（2003）074号

有效期限：2017年10月30日至2020年10月29日



发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

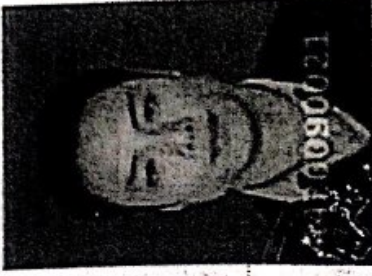
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00164601



姓名 / Full name

徐阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610104197504296113

注册号 / Registration No.

4420090021

执业机构 / Employer

陕西华地房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-5

持证人签名 / Bearer's signature

徐阳



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00124987

姓名 / Full name

张治华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

612127197704115475

注册号 / Registration No.

6120030036

执业机构 / Employer

陕西华地房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

张治华



正本

陕西省紫阳县人民法院

执行裁定书

(2019)陕0924执262号之八

申请执行人：蔡延安，男，汉族，1974年4月6日出生于陕西省紫阳县，户籍所在地紫阳县广城乡天桥村九组，现居住河北省廊坊市霸州市苏胜镇北环路东升商业大楼。公民身份证号：61242519740466812。

被执行人：侯富菊，女，1964年9月1日出生于陕西省紫阳县，汉族，住址同上。公民身份证号：612425196409016887。

本院在执行申请执行人蔡延安与被执行人侯富菊民间借贷纠纷一案，紫阳县人民法院作出的（2018）陕0924民初360号民事判决书已发生法律效力，被执行人未自觉履行该判决书确定的义务，申请执行人向本院申请执行，要求被执行人侯富菊偿还申请执行人蔡延安借款本金155824.80元，负担案件受理费1685元、执行费2262.64元。本院依法立案受理。

案件在执行过程中，被执行人侯富菊未履行生效法律文书确定的义务。本院依法查封了被执行人侯富菊名下位于紫阳县西关北巷有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米），依照《中华人民共和国民事诉讼法》



本五

第二百四十四条、二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人侯富菊位于紫阳县西关北巷有砖混结构房屋一层（紫房权证号：00009725号，面积：138平方米）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 何仁俊
审 判 员 伍贤畅
审 判 员 刘 强



本件与原件核对无异

书 记 员 李 思

