

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 23- 9 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghiêm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Thành và bà Huỳnh Thị Bích Nhung.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thụy Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Võ Hữu Lục - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXXST-DS ngày 26/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐST- DS ngày 09/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ: số x, phường Y, quận K, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Di – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Đoàn T – Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại Ninh Thuận (Giấy ủy quyền số 3161/2021/QĐ-PL ngày 27/12/2021). Bà Trang ủy quyền lại cho ông Phạm Đức K – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro, phòng kiểm soát rủi ro Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại Ninh Thuận. Địa chỉ: số z, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Giấy ủy quyền số 53/2022/GUQ-CNNT ngày 05/5/2022) (*Ông K có đơn xin vắng mặt*).

- Bị đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1972 và bà Bùi Thị Kim V, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Thôn, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (*Ông T, bà V vắng mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hữu P, sinh năm 2001. Nơi cư trú: Thôn G, xã T huyện N, tỉnh Ninh Thuận (*Ông P vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2022, trong quá trình tham gia tố tụng và bản tự khai ngày 23/9/2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Phạm Đức Khương trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chi nhánh tỉnh Ninh Thuận (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V vay vốn để làm ăn theo hình thức cá nhân không có đăng ký kinh doanh; Hai bên ký Hợp đồng cho vay số

LD1928400114 ngày 11/10/2019 với số tiền vay là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh hải sản. Thời hạn vay 12 tháng, lãi trả hàng tháng vào ngày 11 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ vào ngày 12/10/2022. Lãi suất 12%/năm chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do ngân hàng xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất toàn bộ dư nợ sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên với mức lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm điều chỉnh (lãi suất tiềm kiệm 12 tháng lãnh cuối kỳ cộng biên độ 5,2%/năm) và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. Lãi suất được Ngân hàng điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Giấy nhận nợ số LD1928400114 ngày 11/10/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, hộ ông Lê Hữu T và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019. Tài sản bảo đảm gồm: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 34b, diện tích 97m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 417710 do UBND huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 02/6/2006 đứng tên hộ ông Lê Hữu T (vợ là bà Bùi Thị Kim V).

Hộ ông Lê Hữu T đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngày 10/10/2020 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 10/10/2021, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 12% tính từ ngày giải ngân, lãi trả vào ngày 10 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Giấy nhận nợ số LD2029100178 ngày 17/10/2020.

Ngày 15/10/2021 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1928400114-02 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Mức cho vay điều chỉnh là 220.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi triệu đồng*). Thời hạn vay đến ngày 12/10/2022. Lãi suất 11,5%/năm chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất toàn bộ dư nợ sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên với mức lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Ngân hàng niêm yết tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5,4%/năm và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. Lãi suất được Ngân hàng điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, vốn gốc trả vào ngày 14/10/2022. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Giấy nhận nợ số LD2128800215 ngày 15/10/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 770/TC19/PGD-01 ngày 15/10/2021.

Trong quá trình vay, ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V thường xuyên đóng nợ trễ hạn và được Ngân hàng tạo điều kiện đóng nợ. Đến tháng 02/2022 ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V đã không thanh toán nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu **ông T, bà V** thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2022 là 231.239.445 đồng (Trong đó, nợ gốc 220.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 10.939.726 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 299.719 đồng), lãi phát sinh kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quá hạn

quy định tại hợp đồng tín dụng (lãi suất điều chỉnh tại thời điểm ông T, bà V vi phạm là 12.1%/năm). Buộc ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019 để đảm bảo thi hành án. Trường hợp ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử bị đơn ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt tại nơi cư trú nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt và cung cấp bản tự khai trình bày nội dung như trên. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, không có bất kỳ ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự và có đơn xin vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa và các T liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số LD1928400114 ngày 11/10/2019, các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 ngày 10/10/2020 và số LD1928400114-02 ngày 15/10/2021, số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến 23/9/2022 là 231.239.445 đồng (Trong đó, nợ gốc 220.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 10.939.726 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 299.719 đồng), lãi phát sinh kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp T sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019 là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V có địa chỉ cư trú tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nội dung các bên tranh chấp xuất phát từ hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp T sản; nên có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng vay T sản, hợp đồng thế chấp T sản*”. Ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V là cá nhân không có đăng ký kinh doanh nên xác định đây là vụ án dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.3] Xử lý về việc vắng mặt của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đức Khương có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu P từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không chấp hành, cố tình vắng mặt lần hai không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, cùng với T liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết và xét xử vắng mặt những người trên là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay.*

Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ ý kiến của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa cùng với các T liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xác định giữa Ngân hàng và ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V có quan hệ tín dụng thông qua Hợp đồng cho vay số LD1928400114 ngày 11/10/2019, theo đó phía Ngân hàng có cho ông T, bà V vay số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh hải sản. Để đảm bảo cho khoản vay trên, hộ ông Lê Hữu T và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp T sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019, được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. T sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 417710 do UBND huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 02/6/2006 đứng tên hộ ông Lê Hữu T (vợ là bà Bùi Thị Kim V). Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 34b, diện tích 97m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Thực hiện nội dung Hợp đồng cho vay thì ngày 11/10/2019 Ngân hàng đã giải ngân cho ông T, bà V đủ số tiền 200.000.000 đồng qua T khoản thẻ số 050057198361 mở tại Ngân hàng Ngân hàng PGD Phan Rang – Tháp Chàm. Ông T, bà V đã nhận đủ tiền theo Giấy nhận nợ số LD1928400114 ngày 11/10/2019. Ngày 10/10/2020 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1928400114 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 10/10/2021, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 12% tính từ ngày giải ngân, lãi trả vào ngày 10 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Giấy nhận nợ số LD2029100178 ngày 17/10/2020.

Ngày 15/10/2021 hai bên tiếp tục ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1928400114-02 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Mức cho vay điều chỉnh là 220.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi triệu đồng*). Ông T, bà V đã nhận đủ tiền theo Giấy nhận nợ số LD2128800215 ngày 15/10/2021.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, chứng tỏ giao dịch giữa các bên là hoàn

toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng cho vay tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về thời hạn vay và lãi suất: Thời hạn vay theo Hợp đồng cho vay và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1928400114-02 là 12 tháng (đến ngày 12/10/2022). Lãi suất 11,5%/năm chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất toàn bộ dư nợ sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên với mức lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Ngân hàng niêm yết tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5,4%/năm và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. Lãi suất được Ngân hàng điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, vốn gốc trả vào ngày 14/10/2022. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và Lãi phạt chậm trả lãi theo điểm 5.4 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng là 10%/năm. Lãi suất điều chỉnh tại thời điểm ông T, bà V vi phạm là 12.1%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà V đã trả lãi cho Ngân hàng đến tháng 02/2022 thì dừng đóng lãi, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nợ nhưng ông T, bà V vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ là vi phạm nghĩa vụ về trả lãi cho Ngân hàng theo điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng cho vay số LD1928400114; điểm 1.5 Điều 1 của thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 và điểm 1.6 Điều 1 của thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1928400114-02, theo đó “*Ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V có nghĩa vụ trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng*”. Ngân hàng đã có Thông báo số 127/2022/CNNT ngày 14/4/2022 về “*Chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ trước hạn*” là đúng với nội dung đã thỏa thuận tại điểm 4.4 Điều 4 của Hợp đồng cho vay. Ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V hiện còn nợ gốc Ngân hàng số tiền 220.000.000 đồng. Do đó, từ ngày 16/6/2022 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền nợ vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn là 14,7%/năm ($12.1\%/năm \times 150\%$) trên số dư nợ gốc quá hạn là phù hợp với Điều 5 của Hợp đồng cho vay và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Ông T, bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi từ ngày 16/6/2022 cho đến ngày xét xử (ngày 23/9/2022) là 100 ngày, lãi quá hạn số tiền 10.939.726 đồng [Cách tính: $(220.000.000 \text{ đồng} \times 18,15\% \times 100):365$], lãi phạt chậm trả lãi là 299.719 đồng [Cách tính: $(10.939.726 \text{ đồng} \times 10\% \times 100):365$]. Như vậy, tính đến ngày 23/9/2022, ông T, bà V còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 231.239.445 đồng (Trong đó, nợ gốc 220.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 10.939.726 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 299.719 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Hữu T và bà Bùi Thị Kim V đều vắng mặt, không cung cấp bất kỳ T liệu, chứng cứ nào để phản bác hoặc phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải thanh toán nợ tính đến ngày 23/9/2022 với tổng số tiền 231.239.445 đồng (nợ vốn gốc 220.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 10.939.726 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 299.719 đồng) và thanh toán tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày 24/9/2022 với lãi suất theo nội dung Hợp đồng cho vay số LD1928400114 ngày 11/10/2019; các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 ngày 10/10/2020 và số LD1928400114-02 ngày 15/10/2021 hai bên đã thỏa thuận cho đến khi thi hành án xong là có căn cứ, phù hợp với quy định

tại Điều 280, 463, 466 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp và phát mãi T sản thế chấp.*

Hội đồng xét xử nhận định: Giữa Ngân hàng với hộ ông Lê Hữu T (vợ là bà Bùi Thị Kim V, con là ông Lê Hữu P) có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 770/TC19/PGD-01 ngày 15/10/2021. Tài sản bảo đảm gồm: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 34b, diện tích 97m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 417710 do UBND huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 02/6/2006 đứng tên hộ ông Lê Hữu T (vợ là bà Bùi Thị Kim V).

Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 770/TC19/PGD-01 ngày 15/10/2021 có chữ ký của bà Bùi Thị Kim V (Ông Lê Hữu T và ông Lê Hữu P đã ủy quyền cho bà V ký kết hợp đồng thế chấp, theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/10/2016), đã được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản tuân thủ đúng các quy định pháp luật, chứng tỏ giao dịch mà các bên thực hiện là tự nguyện. Hộ ông Lê Hữu T đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng cho vay đã ký kết. Căn cứ vào các Điều 317, 319 và 320 Bộ luật Dân sự, việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp trên, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2022 thì thửa đất số 95, tờ bản đồ số 34b, diện tích 97m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận về hiện trạng không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, móng xây đá chẻ, nền gạch hoa, kèo gỗ, mái tôn kẽm xây dựng trên toàn bộ diện tích đất (bao gồm cả mái hiên cột, kèo sắt, mái tôn kẽm).

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, phù hợp với những nhận định trên, nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải chịu toàn bộ số tiền chi phí là 1.500.000 đồng (theo biên bản thanh toán tiền chi phí ngày 26/8/2022). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ, nên bị đơn phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 1.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ trả nợ là 11.561.972 đồng (*Mười một triệu năm trăm sáu mươi một nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng*) [Cách tính: 231.239.445 đồng x 5%]. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều

39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 280, 317, 319, 320, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay 220.000.000 đồng, lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1928400114 ngày 11/10/2019; các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 ngày 10/10/2020 và số LD1928400114-02 ngày 15/10/2021.

- Buộc ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 23/9/2022 là 231.239.445 đồng (*Hai trăm ba mươi một triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ vốn gốc 220.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 10.939.726 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi 299.719 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2022), ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1928400114 ngày 11/10/2019; các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/ LD1928400114 ngày 10/10/2020 và số LD1928400114-02 ngày 15/10/2021 mà các bên đã thỏa thuận cho đến khi thi hành án xong nợ vay.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, thì lãi suất mà ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Buộc ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V và ông Lê Hữu P tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 770/TC19/PGD ngày 11/10/2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 770/TC19/PGD-01 ngày 15/10/2021 để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lê Hữu T, bà Bùi Thị Kim V không trả đủ số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả là 10%/năm.

4. Về án phí: Ông Lê Hữu T và bà Bùi Thị Kim V phải liên đới nộp 11.561.972 đồng (*Mười một triệu năm trăm sáu mươi một nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 5.614.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm mười*

bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006873 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- CCTHADS huyện Ninh Hải;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Nghiêm