

**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: 04/2022/DS-ST

Ngày: 20- 4 - 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 ông Trần Ngọc Tuấn.

- 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 20 tháng 4 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 91/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 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 02/2022/QĐXXST-DS ngày 15/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số **03**/2022/QĐST- DS ngày 31/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng S. Địa chỉ: số 266 – 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Đoan T – Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng S tại Ninh Thuận (Giấy ủy quyền số 3977/2020/QĐ-PL ngày 28/12/2020). 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 S tại Ninh Thuận. Địa chỉ: 757 Thống Nhất, phường Kinh Dinh, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Giấy ủy quyền số 89/2021/GUQ-CNNT ngày 30/9/2021) (*Có mặt*).

- Bị đơn: Ông Dương Ngọc Th - sinh năm: 1988. Nơi cư trú: Thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (*Vắng mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Dương Ngọc V - sinh năm: 1965 (*Vắng mặt*).

2/. Bà Đạo Thị Mộng U - sinh năm: 1968 (*Vắng mặt*).

3/. Bà Dương Ngọc Thu T - sinh năm: 1990 (*Vắng mặt*).

4/. Ông Thành D - sinh năm: 1940 (*Vắng mặt*).

5/. Bà Đạo Thị T1 - sinh năm: 1944 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú: Thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 9 năm 2021, trong quá trình giải quyết

vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đức K trình bày:

Ngân hàng S - chi nhánh tỉnh Ninh Thuận (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Dương Ngọc Th vay vốn để làm ăn theo hình thức cá nhân không có đăng ký kinh doanh; Hai bên ký Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019 với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh máy nông nghiệp. Thời hạn vay 12 tháng, lãi trả hàng tháng vào ngày 10 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ vào ngày 09/10/2021. Lãi suất 11%/năm chỉ áp D cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do Ngân hàng S 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 S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên với mức lãi suất do Ngân hàng S xác định tại thời điểm điều chỉnh (lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cộng biên độ 4,2%/năm) và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. Lãi suất được Ngân hàng S 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.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Dương Ngọc Th và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019. Tài sản bảo đảm gồm:

- Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.075m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử D đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 345753 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 đứng tên bà Thành Thị Kim T2, đã cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

- Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.606m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử D đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 345754 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 đứng tên bà Thành Thị Kim T2, đã cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

- Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31, diện tích 799m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử D đất số AN 790546 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 16/9/2008 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

- Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.292m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử D đất số AB 406223 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

- Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 31, diện tích 393m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử D đất số AB 406220 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

Ông Dương Ngọc Th 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 D đã ký kết.

Ngày 09/10/2020 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1928300313 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 09/10/2021, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 11% tính từ ngày giải ngân, lãi trả vào ngày 09 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Giấy nhận nợ số LD1928300313 ngày

11/10/2019 và số LD2029300427 ngày 19/10/2020.

Ngày 22/01/2019 hai bên tiếp tục ký Hợp đồng cho vay số LD1902200031 với số tiền vay là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh máy nông nghiệp. Thời hạn vay 12 tháng, lãi trả hàng tháng vào ngày 15 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ vào ngày 15/01/2022. Lãi suất 11%/năm áp D cho 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, lãi suất toàn bộ dư nợ sẽ do Sacombank quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh (lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cộng biên độ 4,7%/năm) và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. Lãi suất được Sacombank 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.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì hộ ông Dương Ngọc V, vợ là bà Đạo Thị Mộng U và 02 con là ông Dương Ngọc Th, bà Dương Ngọc Thu T đã ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019. Tài sản bảo đảm gồm:

- Thửa đất số 402, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.454m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 154720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/01/2019 đứng tên hộ ông Dương Ngọc V.

- Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.068m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 154721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/01/2019 đứng tên hộ ông Dương Ngọc V.

Hộ ông Dương Ngọc V đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ trong trường hợp ông Dương Ngọc Th là bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngày 16/01/2020 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1902200031 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 16/01/2021, lãi trả vào ngày 16 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Giấy nhận nợ số LD2001601141 ngày 16/01/2020.

Ngày 15/01/2021 hai bên tiếp tục ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/TTSD/LD1902200031 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 15/01/2022, lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Giấy nhận nợ số LD2101900223 ngày 19/01/2021.

Trong quá trình vay, ông Dương Ngọc Th thường xuyên đóng nợ trễ hạn và được Ngân hàng tạo điều kiện đóng nợ. Từ ngày 10/7/2021 thì ông Dương Ngọc Th đã không thanh toán nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2021 là 1.360.157.485 đồng (Trong đó, nợ gốc 1.300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 59.063.836 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 1.093.650 đồng), lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2021 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 Th vi phạm là 9,8%/năm). Buộc ông Dương Ngọc Th tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019 và số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 để đảm bảo thi hành án. Trường hợp ông Dương Ngọc Th 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/12/2021 ông Dương Ngọc V đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả xong khoản vay 300.000.000 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1902200031 ngày 22/01/2019, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1902200031 ngày 16/01/2020 nên cùng ngày Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay này và rút yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Dương Ngọc Th phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 20/4/2022 là 1.123.743.160 đồng (Trong đó: nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 114.780.822 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 8.962.338 đồng).

2. Buộc ông Dương Ngọc Th phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 21/4/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019 và thỏa thuận, sửa đổi bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1928300313 ngày 09/10/2020.

3. Buộc ông Dương Ngọc Th tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp ông Dương Ngọc Th 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 Dương Ngọc Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông Th vắng mặt tại nơi cư trú nên không ghi nhận được ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc V trình bày:

Ông là cha ruột của ông Dương Ngọc Th, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Vào ngày 22/01/2019 thì ông Th có ký hợp đồng tín D số LD1902200031 với Ngân hàng S vay số tiền 300.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh máy gặt lúa, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng. Để tạo điều kiện cho ông Th có thể vay tiền để làm ăn vợ chồng ông cùng con gái là bà Dương Ngọc Thu T có đứng ra nhận bảo lãnh khoản tiền vay này cho ông Th. Để đảm bảo cho khoản vay này hộ gia đình ông đã thế chấp 02 thửa đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019 gồm: Thửa đất số 402, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.454m², địa chỉ tại thôn An Nhon, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 154720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/01/2019 đứng tên hộ ông Dương Ngọc V và thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.068m², địa chỉ tại thôn An Nhon, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 154721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/01/2019 đứng tên hộ ông Dương Ngọc V. Thời điểm cấp giấy thì hộ gia đình ông có 03 thành viên gồm ông, vợ là bà Đạo Thị Mộng U và con gái là bà Dương Ngọc Thu T. Mọi thủ tục liên quan đến việc vay tiền các thành viên hộ gia đình tôi đã ủy quyền cho ông Th làm

(có giấy ủy quyền). Sau khi hoàn tất thủ tục bảo lãnh và thế chấp tài sản thì mọi giao dịch và nghĩa vụ trả nợ, lãi cho Ngân hàng do ông Th thực hiện.

Khoảng tháng 9/2021 khi đại diện Ngân hàng xuống nhà thì ông mới biết vào tháng 10/2019 ông Th còn ký hợp đồng tín D số LD1928300313 với Ngân hàng vay số tiền 1.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh máy nông nghiệp, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này ông Th đã thế chấp 05 thửa đất, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 gồm:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.075 m² tại Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, Quyền sử D đất số CS 345753 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 cho bà Thành Thị Kim T2 (đã chU nhượng cho ông Th năm 2019).

Thửa thứ hai: Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.606m² tại Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, Quyền sử D đất số CS 345754 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 cho bà Thành Thị Kim T2 (đã chU nhượng cho ông Th năm 2019).

Thửa thứ ba: Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31, diện tích 799m² tại Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, Quyền sử D đất số AN 790546 được UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 16/9/2008 cho ông Thành D và bà Đạo Thị T1 (đã chU nhượng cho ông Th năm 2019).

Thửa thứ tư: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.292m² tại Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, Quyền sử D đất số AB 406223 được UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 cho ông Thành D và bà Đạo Thị T1 (đã chU nhượng cho ông Th năm 2019).

Thửa thứ năm: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 31, diện tích 393m² tại Thôn An Nhon, xã Xuân Hải, Quyền sử D đất số AB 406220 được UBND huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 cho ông Thành D và bà Đạo Thị T1 (đã chU nhượng cho ông Th năm 2019).

Hai khoản vay trên con ông chưa trả khoản vốn nào cho phía Ngân hàng do làm ăn kinh tế thất bại; còn phần lãi đã trả được bao nhiêu, trả đến thời gian nào thì ông không nắm vì việc thanh toán lãi do ông Th tự giao dịch với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng S khởi kiện ông Dương Ngọc Th thì ông có ý kiến như sau: Đối với khoản vay 300.000.000 đồng do Th thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết thì ông đồng ý đứng ra trả cho Ngân hàng số tiền này và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật theo đúng những gì đã cam kết bảo lãnh. Nhưng ông có nguyện vọng và mong muốn Ngân hàng giảm và hỗ trợ phần tiền lãi vì vợ chồng ông rất khó khăn; đồng thời sau khi ông trả số tiền 300.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng thì phía Ngân hàng phải trả lại 02 giấy chứng nhận đứng tên hộ Dương Ngọc V và làm thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Hải. Trường hợp hộ gia đình ông là bên bảo lãnh không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết ở trên thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng là do ông Th tự vay và thế chấp bằng tài sản của mình, nên ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật. Nhưng ông về sẽ họp gia đình để tìm phương án giải quyết. Ông xác định ông Th chưa có đăng ký kết hôn với ai và gần 01 năm nay ông Th đi đâu làm gì ông không rõ và sau khi Ngân hàng khởi kiện thì gia đình đã cố gắng liên lạc để ông Th về giải quyết nhưng không có kết quả và ông đồng ý nhận

thay các văn bản tố tụng cho ông Th.

Ngày 28/12/2021 ông Dương Ngọc V đã trả đủ số tiền 300.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay cho Ngân hàng.

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đạo Thị Mộng U, bà Dương Ngọc Thu T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thành D và bà Đạo Thị T1 trình bày:

Vợ chồng ông Thành D và bà Đạo Thị T1 trong quá trình chung sống có tạo lập được khối tài sản là các thửa đất số 180, 184, 130, 147, 148, cùng tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận và đã tặng quyền sử dụng đất trên cho con là bà Thành Thị Kim T2. Sau đó vào năm 2019 không biết vì lý do gì bà T2 lại sang nhượng lại các thửa đất trên cho ông Dương Ngọc Th (cháu). Việc ông Th thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng để vay số tiền 1.300.000.000 đồng thì ông D, bà T1 không biết và cũng không có liên quan gì. Gia đình sẽ sắp xếp và cố gắng liên hệ để cháu Th trả số nợ còn lại cho Ngân hàng. Hiện nay ông D, bà T1 đang canh tác trồng lúa trên các thửa đất nêu trên và cam kết canh tác hết mùa vụ trả lại đất để thi hành án trong trường hợp gia đình và cháu Th không trả hết số nợ vay cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

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. 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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn ông Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay số LD1902200031, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1902200031 ngày 16/01/2020 và rút yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019; nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 71 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa và các tài 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 Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1928300313 ngày 09/10/2020 số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 20/4/2022 là 1.123.743.160 đồng (trong đó: nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 114.780.822 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 8.962.338 đồng) và yêu cầu tiếp tục

duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 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 tài 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 Dương Ngọc Th có địa chỉ cư trú tại thôn A, xã X, 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 tài sản; nên có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản*”. Ông Dương Ngọc Th 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 bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn ông Dương Ngọc Th và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Dương Ngọc V, Đạo Thị Mộng U, Dương Ngọc Thu T, Thành D, Đạo Thị T1 không chấp hành, cố tình vắng mặt lần hai không có lý do. Điều này chứng tỏ đương sự vắng mặt đã từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, cùng với tài 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.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn ông Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay 300.000.000 đồng, lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1902200031 ngày 22/01/2019; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1902200031 ngày 16/01/2020 và rút yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu ông Dương Ngọc Th 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 tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xác định giữa Ngân hàng và ông Dương Ngọc Th có quan hệ tín D thông qua Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019, theo đó phía Ngân hàng có cho ông Dương Ngọc Th vay số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); Mục đích vay vốn: *Bổ sung vốn*

kinh doanh máy nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Dương Ngọc Th và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019, được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 345753 (Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.075m²) và số CS 345754 (Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.606m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 790546 (Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31, diện tích 799m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 406223 (Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.292m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 406220 (Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 31, diện tích 393m²); cùng địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Thực hiện nội dung Hợp đồng cho vay thì ngày 11/10/2019 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Dương Ngọc Th đủ số tiền 1.000.000.000 đồng qua tài khoản thẻ số 050095405379 mở tại Ngân hàng Sacombank PGD Phan Rang – Tháp Chàm. Ông Dương Ngọc Th đã nhận đủ tiền theo Giấy nhận nợ số LD1928300313 ngày 11/10/2019. Ngày 09/10/2020 hai bên ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1928300313 tái tục thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Thời hạn vay đến ngày 09/10/2021, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 11% tính từ ngày giải ngân, lãi trả vào ngày 09 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ và ông Dương Ngọc Th ký Giấy nhận nợ số LD2029300427 ngày 19/10/2020.

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 01/TTSD/LD1928300313 là 12 tháng (đến ngày 09/10/2021), tiền gốc trả cuối kỳ, tiền lãi trả vào ngày 09 hàng tháng. Lãi suất 11%/năm áp dụng cho ba tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (tính lãi cuối kỳ) do Ngân hàng áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,2%/năm và được Ngân hàng quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vay. 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. Đến ngày 19/01/2021 lãi suất được giảm xuống 9,8%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Dương Ngọc Th đã trả lãi cho Ngân hàng đến kỳ ngày 09/7/2021 thì dừng đóng lãi, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nợ nhưng ông Th 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 tín dụng và điểm 1.5 Điều 1 của thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1928300313, theo đó “*Ông Dương Ngọc Th có nghĩa vụ trả nợ lãi vào ngày 09 hàng tháng*”. Ngân hàng đã có Thông báo số 251/TB-CNNT/2021 ngày 17/9/2021 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 Dương Ngọc Th hiện còn nợ gốc Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng. Do đó, từ ngày 10/7/2021 Ngân hàng đã chủ toàn bộ số tiền nợ vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn là 14,7%/năm (9,8%/năm X 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 Dương Ngọc Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi từ ngày 10/7/2021 cho đến ngày xét xử (ngày 20/4/2022) là 285 ngày, lãi quá hạn số tiền 114.780.822 đồng [Cách tính:

(1.000.000.000 đồng X 14,7% X 285):365], lãi phạt chậm trả lãi là 8.962.338 đồng [Cách tính: (114.780.822 đồng X 10% X 285):365]. Như vậy, tính đến ngày 20/4/2022, ông Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.123.743.000 đồng, đã làm tròn (nợ vốn gốc 1.000.000.000 đồng, lãi quá hạn số tiền 114.780.822 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.962.338 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Dương Ngọc Th đều vắng mặt, không cung cấp bất kỳ tài 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 Dương Ngọc Th phải thanh toán nợ tính đến ngày 20/4/2022 với tổng số tiền 1.123.743.000 đồng, đã làm tròn (nợ vốn gốc 1.000.000.000 đồng, lãi quá hạn số tiền 114.780.822 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.962.338 đồng) và thanh toán tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày 21/4/2022 với lãi suất theo nội dung Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1928300313 ngày 09/10/2020 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 tài sản thế chấp.*

Hội đồng xét xử nhận định: Giữa Ngân hàng với ông Dương Ngọc Th có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019. Tài sản bảo đảm gồm: Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.075m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 345753 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 đứng tên bà Thành Thị Kim T2, đã cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019. Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.606m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 345754 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/8/2019 đứng tên bà Thành Thị Kim T2, đã cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019. Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31, diện tích 799m², tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 790546 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 16/9/2008 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019. Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.292m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 406223 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019. Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 31, diện tích 393m², địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 406220 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 22/4/2005 đứng tên hộ bà Đạo Thị T1, cập nhật cho ông Dương Ngọc Th ngày 24/9/2019.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 có chữ ký của ông Th, 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. Ông Dương Ngọc Th 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 06/01/2022 thì các thửa đất số 180, 184, 130, 147, 148, cùng tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Về hiện trạng các thửa đất số 180, 184, 130 không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; riêng thửa đất số 147, 148 hiện nay đã nhập lại thành 01 thửa, nhưng về diện tích thì không có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hiện 05 thửa đất trên do vợ chồng ông Thành D và bà Đạo Thị T1 (là ông bà ngoại ông Th) canh tác trồng lúa và không có tài sản gì khác so với thời điểm thế chấp. Ông Thành D và bà Đạo Thị T1 cam kết sẽ canh tác hết mùa vụ và trả lại đất để thi hành án, trong trường hợp ông Dương Ngọc Th không trả hết số nợ vay cho Ngân hàng, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng (theo biên bản thanh toán tiền chi phí ngày 17/02/2022). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.400.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Dương Ngọc Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ trả nợ là 45.712.000 đồng, đã làm tròn (*Bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng*) [Cách tính: 36.000.000 đồng + (323.743.000 đồng X 3%)].

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, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 280, 317, 319, 320, 463, 466, 468 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông Dương Ngọc Th về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay 300.000.000 đồng, lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1902200031 ngày 22/01/2019, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1902200031 ngày 16/01/2020 và yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 89/TC19/PGD ngày 22/01/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông Dương Ngọc Th về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay 1.000.000.000 đồng, lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/TTSD/LD1928300313 ngày 09/10/2020.

3. Buộc ông Dương Ngọc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 20/4/2022 là 1.123.743.000 đồng (*Một tỷ một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng, đã làm tròn*) (Trong đó: Nợ vốn gốc 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), nợ lãi quá hạn 114.780.822 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi 8.962.338 đồng)

4. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/4/2022), ông Dương Ngọc Th phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LD1928300313 ngày 10/10/2019, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín D số 01/TTSD/LD1928300313 ngày 09/10/2020 mà các bên đã thỏa thuận cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp trong Hợp đồng tín D các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng S, thì lãi suất mà ông Dương Ngọc Th 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 S.

5. Buộc ông Dương Ngọc Th tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019 để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp ông Dương Ngọc Th 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thành D và bà Đạo Thị T1 về việc trả lại các thửa đất số 180, 184, 130, 147, 148, cùng tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại thôn An Nhơn, xã Xuân Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận (*theo hợp đồng thế chấp tài sản số 766/TC19/PGD ngày 10/10/2019*) để thi hành án, trong trường hợp ông Dương Ngọc Th không trả hết số nợ vay cho Ngân hàng.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Dương Ngọc Th phải trả lại cho Ngân hàng S số tiền 1.400.000 đồng (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*).

7. Về án phí: Ông Dương Ngọc Th phải nộp 45.712.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng S 26.402.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ hai nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003180 ngày 06/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

8. 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 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.

9. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, sơ thẩm, có mặt nguyên đơn quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 20/4/2022), 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.

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

