TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SÔNG MÃ** TỈNH SƠN LA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày 24 - 9 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Cường.

2. Ông Quàng Văn Tiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Quang Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã tham gia phiên tòa: Ông Sộng Nỏ Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 03/2024/TLST- KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST - KDTM ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST - KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc. Thực hiện ủy quyền cho ông Lường Đình L - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La.

Người được ủy quyền lại: Ông Tăng Xuân H1 - Phó Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La. Có mặt.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

- *Bị đơn:*

1. Anh Trịnh Văn Q, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1992. Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Trịnh Văn Q, văn bản ủy quyền được UBND thị trấn S, huyện S

chứng thực ngày 20/9/2024. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Thành X, sinh năm 1963. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thùy X1, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Đều cư trú tại: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

***** Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/09/2022, chị Nguyễn Thị Q1 và Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330. Số tiền cho vay: 5.500.000.000đ, bao gồm dư nợ 5.000.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101069 ngày 26/08/2021 chuyển sang. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 15/09/2022, mục đích vay để kinh doanh nông sản. Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình chị Nguyễn Thị Q1 số tiền cụ thể như sau:

Ngày 21/12/2022 giải ngân 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 21/08/2023.

Ngày 03/02/2023, giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 25/09/2023.

Ngày 23/02/2023, giải ngân số tiền 700.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 23/10/2023.

Ngày 08/03/2023, giải ngân số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 08/11/2023.

Ngày 18/04/2023, giải ngân số tiền 890.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 18/12/2023.

Ngày 25/04/2023, giải ngân số tiền 910.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả toàn bộ nợ gốc là ngày 25/12/2023.

Ngày 24/05/2023, giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Ngày 24/08/2023 phải trả nợ gốc là 2.000.000đ, ngày 24/11/2023 phải trả nợ gốc là 2.000.000đ, ngày 24/01/2024 phải trả nợ gốc là 496.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên gia đình chị Nguyễn Thị Q1 đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản bao gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173728; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00962. Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 14/08/2020 mang tên chị Nguyễn

Thị Q1 và anh Trịnh Văn Q (Địa chỉ:Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp. Hợp đồng được UBND thị trấn S chứng thực ngày 20/08/2020, số chứng thực 296/2020 quyển số 01/2019 + 01/2020 – SCT/HĐ,GD.

Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 21/08/2020.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173586; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00632. Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 10/02/2020 mang tên Ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1 (Địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp. Hợp đồng được UBND xã N chứng thực ngày 21/08/2020, số chứng thực 221/2020 quyển số 01/2020/SCT/HĐ.

Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 21/08/2020.

Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 29/06/2023 bên vay phải thực hiện trả số tiền lãi đến hạn là 16.020.000đ nhưng bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 29/06/2023. Sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục; nhưng gia đình chị Nguyễn Thị Q1 không thực hiện trả nợ, bên vay và bên có tài sản đảm bảo không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng A.

Tính đến hết ngày 05/05/2024 gia đình chị Nguyễn Thị Q1 còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền là 6.194.397.728đ (*Sáu tỷ một trăm chín mươi tư triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng*); Trong đó, tiền vay nợ gốc là 5.500.000.000đ (*Năm tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 564.149.864đ (*Năm trăm sáu mươi tư triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), lãi quá hạn là 130.247.864đ (*Một trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*).

Nay Ngân hàng A Chi nhánh huyện S thực hiện theo ủy quyền của Ngân hàng A khởi kiện chị Nguyễn Thị Q1 và anh Trịnh Văn Q ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

1. Buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 05/05/2024 là 6.194.397.728 đồng (Bằng chữ: *Sáu tỷ một trăm chín mươi bốn triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ký ngày 15/09/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 06/05/2024 cho đến khi gia đình chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng A Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng A Chi nhánh huyện S thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A Chi nhánh huyện S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (kê biên, bán phát mại) mà chị Nguyễn Thị Q1 và anh Trịnh Văn Q; Ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1 (Trần Thùy X1) đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo các hợp đồng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ngày 19/08/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2020/HĐTC ngày 19/08/2020và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp.

3. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh theo luật định (nếu có)

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu như đã trình bày ở trên, không nhất trí với các ý kiến và đề xuất của phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày tại phiên hoà giải ngày 15/8/2024 và tại phiên tòa. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã thực hiện.

- Bị đơn trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về quá trình vay nợ, số tiền gốc và lãi phát sinh, cùng các nội dung đã thể hiện tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo. Nhất trí với tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 05/5/2024 gồm gốc và lãi là 6.194.397.728đ đồng là đúng. Hiện nay, gia đình rất khó khăn nên chưa có khả năng trả nợ ngay

cho Ngân Hàng được vì vậy đề nghị Ngân hàng cho thời gian để thu xếp trả nợ dần trong vòng 04 năm, nếu có điều kiện thì sẽ cố gắng trả nợ hết trong vòng 02 năm. Nhất trí sẽ chịu phần án phí dân sự và chi phí thẩm định và chi phí thi hành án. Không có ý kiến gì với việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải như sau: Ông, bà có cho vợ chồng chị Q1 - anh Q sử dụng một quyền sử dụng đất mang tên của vợ chồng ông bà (tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thùy X1 lúc đó có tên là Trần Thị X1) để chị Q1 - anh Q sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân Hàng. Nhưng, ông bà không nhất trí xử lý tài sản đảm bảo bán phát mại kê biên để thu hồi nợ cho nguyên đơn trong trường hợp chị Q1 - anh Q không trả nợ được cho Ngân Hàng. Vì đây là tài sản của ông bà nên phải trả lại cho ông bà. Trong trường hợp nếu tài sản bị kê biên, bán đấu giá để thanh toán cho khoản nợ của vợ chồng Q1, Q tại Ngân Hàng thì yêu cầu chị Q1 - anh Q phải hoàn trả lại cho ông bà giá trị của tài sản đảm bảo này.

II. Việc xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp của Tòa án:

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại các diện tích đất sau đây:

1. Đối với diện tích tại thửa đất số đất số 360, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173728, cấp ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất anh Trịnh Văn Q và chị Nguyễn Thị Q1.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế kết quả như sau:

1.1 Tổng diện tích đất hiện đang sử dụng hiện là 86,1m^2. Trong đó: Đất ở đô thị là 72,0 m^2 (đây là diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất) và 14,1m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đây là diện tích đất tăng thêm so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất).

Diện tích đất mà anh Q - chị Q1 đang sử dụng nằm trong diện tích đất được cấp quyền được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A7, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Mạ: được xác định từ điểm A1 đến A2; chiều dài cạnh là 0,23m; 15,77m.

- Phía Đông giáp đất diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất: được xác định từ điểm A2 đến điểm A7; Có chiều dài cạnh là 4,50m.

- Phía Nam có một khe đất chưa được cấp quyền sử dụng đất và giáp đất ông Nghĩa: được xác định từ điểm A7 đến điểm A6; Có cạnh là 16,00m.

- Phía Tây giáp đường Cách mạng tháng 8: được xác định từ điểm A6 điểm A1. Có chiều dài cạnh là 4,50m.

* Đối với diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A2 đến A7, A6, A5, A4, A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,50m; 16,00m; 0,05m; 0,21m; 18,56m; 4,63m; 2,79m. Tổng diện tích là 14,1m^2.

1.2 ***Tài sản trên đất***

Có 01 ngôi nhà xây 3 tầng khung cứng chịu lực và 01 tum được lập tôn.

Phần nhà xây 03 tầng được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng một là 85,1m^2. Được xây gần như kín hoàn toàn trên cả diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất và cả diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A4, A3. Chiều dài cạnh lần lượt là: 4,55m; 18,56m; 4,63m; 2,79m; 15,77m.

Phần công trình phụ của ngôi này là các nhà vệ sinh tại các tầng được xây dựng lên trên phần diện tích đất của mương nước ở phía Đông của khu đất. Các nhà vệ sinh này xây dựng không ảnh hưởng vào phần khung cứng của ngôi nhà 3 tầng.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

2. Đối với diện tích đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 97 (Lấy số thửa cuối của tờ bản đồ địa chính); địa chỉ thửa đất: Bản G, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế kết quả như sau:

2.1 Tổng diện tích đất hiện đang sử dụng hiện là 90,0m^2 là đất ở nông thôn.

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà Ông X: được xác định từ điểm A2 đến A3; chiều dài cạnh là 4,52m.

- Phía Đông giáp đất ông Tới: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4; Có chiều dài cạnh là 20,00m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A4 đến điểm A1; Có cạnh là 4,52m.

- Phía Tây giáp đất Ông X: được xác định từ điểm A1 điểm A2. Có chiều dài cạnh là 20,00m.

Toàn bộ diện tích đất được đổ nền bê tông.

2.2 ***Tài sản trên đất***

Ở phía Đông của khu đất có 1 tường rào, chân tường xây gạch, rào bê tông, cọc bê tông. Ngay cạnh tường có trồng 09 cây Hoàng Nam dưới 05 năm tuổi.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

III. Quan điểm của Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án huyện Sông Mã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 số tiền là 6.194.397.728đ (*Sáu tỷ một trăm chín mươi tư triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng*); Trong đó, tiền vay nợ gốc là 5.500.000.000đ (*Năm tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 564.149.864đ (*Năm trăm sáu mươi tư triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), lãi quá hạn là 130.247.864đ (*Một trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*).

Kể từ ngày 06/5/2024 chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản có trên đất: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số CN 173728, cấp ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất anh Trịnh Văn Q và chị Nguyễn Thị Q1 và đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1.

Tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/6/2024 và sơ đồ kèm theo.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền nợ còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho người có quyền được hưởng.

Buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất trong trường hợp phải bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1. Giá trị bồi hoàn là giá trị bán trúng đấu giá của tài sản.

2. Chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q có đăng ký kinh doanh và đăng ký cư trú tại huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã.

Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo giữa hai bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng Dân sự được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành X, bà Trần Thùy X1. Do vậy, xác định tư cách tố tụng và đưa chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, ông Nguyễn Thành X, bà Trần Thùy X1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Khi giao kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã tuy đều do một mình chị Nguyễn Thị Q1 thực hiện ký kết (trên cơ sở ủy quyền của anh Trịnh Văn Q tại hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 13/9/2022) và ký kết với tư cách là bên vay vốn, tại hợp đồng tín dụng cũng xác định bên vay vốn là chị Nguyễn Thị Q1 và người có tên hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 13/9/2022. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án anh Q ủy quyền cho chị Q1 thay mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án; tại phiên hòa giải ngày 29/7/2024 chị Q1 thừa nhận đây là khoản vay chung của vợ chồng, nên đây là nợ chung của cả chị và anh Q; sau khi

được tống đạt kết quả phiên hòa giải anh Q không có ý kiến gì khác. Do vậy, xác định đây là khoản vay nợ chung của chị Nguyễn Thị Q1 và anh Trịnh Văn Q, nên chị Q1 và anh Q phải cùng có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của bị đơn anh Trịnh Văn Q: anh Q đã có văn bản ủy quyền cho chị Q1 đại diện thay mặt anh tham gia việc tố tụng tại Tòa án và cũng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo và triệu tập hợp lệ đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự thì ông Nguyễn Thành X đã có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Trần Thùy X1 không có mặt tại theo các giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng.

Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định chung là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nội dung của hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và chị Nguyễn Thị Q1 (chị Q1 đã được anh Q ủy quyền thay mặt thực hiện việc ký hợp đồng và tham gia vào quá trình thực hiện cấp tín dụng với nguyên đơn) đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 vay số tiền là 5.500.000.000đ bao gồm dư nợ 5.000.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202101069 ngày 26/08/2021 chuyển sang. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 15/09/2022, mục đích vay để kinh doanh nông sản.

Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân số tiền 1.000.000.000đ ngày 21/12/2022, số tiền 500.000.000 ngày 03/02/2023, số tiền 700.000.000đ ngày 23/02/2023, số tiền 1.000.000.000đ ngày 08/03/2023, số tiền 890.000.000đ ngày 18/04/2023, số tiền 910.000.000đ ngày 25/04/2023, số tiền 500.000.000đ ngày 24/05/2023. Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 29/06/2023 bên vay phải thực hiện trả số tiền lãi đến hạn là 16.020.000đ nhưng bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 29/06/2023.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho thấy việc vay nợ và thế chấp đã được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia và bị đơn thừa nhận các nội dung này là đúng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết Hợp đồng tín dụng này các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự. Xét nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong

hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngay khi giao kết hợp đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện việc giải ngân cho bên vay số tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên bị đơn đã không thực hiện các nghĩa vụ về trả lãi và gốc theo thời hạn đã cam kết, mặc dù đã được Ngân hàng làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 29/06/2023. Tính đến hết ngày hết ngày 05/05/2024 gia đình chị Nguyễn Thị Q1 còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền là 6.194.397.728đ (*Sáu tỷ một trăm chín mươi tư triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng*); Trong đó, tiền vay nợ gốc là 5.500.000.000đ (*Năm tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 564.149.864đ (*Năm trăm sáu mươi tư triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), lãi quá hạn là 130.247.864đ (*Một trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*).

Số tiền nợ còn lại do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với số dư nợ thực tế, số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với cách tính lãi được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 10/11/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Xét, việc tính lãi quá hạn và trong hạn của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số nợ gốc và tiền nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay gồm:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐSĐBS ngày 26/8/2021 được UBND thị trấn S chứng thực đối với quyền sử dụng đất có số CN 173728, cấp ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất anh Trịnh Văn Q và chị Nguyễn Thị Q1. Chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q có văn bản cam kết sử dụng tài sản này làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp 02/2021/HĐSĐBS ngày 26/8/2021 được UBND xã N chứng thực đối với quyền sử dụng đất có số CN 173586; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00632; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 10/02/2020 mang tên ông Nguyễn Thành X, bà Trần Thị X1. Ông X - bà X1 có văn bản cam kết sử dụng tài sản này làm tài sản đảm bảo cho khoản vay; cho nên việc bà X1 cho rằng chỉ cho bị đơn mượn quyền sử dụng đất để vay tiền với nguyên đơn, nhưng khi bị đơn không có khả năng thanh toán mà phải kê biên, bán đấu giá các tài sản

thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn bà X1 không nhất trí và yêu cầu được xóa thế chấp trả lại tài sản là không có căn cứ chấp nhận.

Việc sử dụng các tài sản này để thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S đăng ký thế chấp theo quy định. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận nội dung thế chấp này là đúng và thực hiện trên cơ sở tự nguyện.

Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 đảm bảo về hình thức và điều kiện của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định theo khoản 12 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014;

b) Phần diện tích đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng đất đã được sử dụng là tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này, gồm các thửa đất sau:

- Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173728, cấp ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất anh Trịnh Văn Q và chị Nguyễn Thị Q1.

Trong diện tích đất này hiện trạng chị Q1 - anh Q sử dụng thực tế có 14,1m^2 là diện tích đất nằm ngoài phần đã được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đối với phần diện tích có một phần của ngôi nhà 3 tầng khung cứng, chịu lực đã xây dựng lên trên, phần ngôi nhà nằm trên diện tích đất chưa được cấp quyền này không thể tách rời với các phần khác của ngôi nhà. Chị Q1 - anh Q cũng đã sử dụng lâu dài, ổn định phần diện tích đất này cùng toàn bộ phần diện tích đất đã được cấp quyền và không có tranh chấp với hộ liền kề. Do vậy, trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá đối với tài sản thế chấp thì phần diện tích 14,1m^2 này cũng sẽ được kê biên, bán đấu giá cùng toàn bộ phần diện tích là 72,0m^2 đã được cấp quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất. Chủ thể được quyền sử dụng phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đối với 14,1m^2 này theo quy định chung.

- Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 97 (Lấy số thửa cuối của tờ bản đồ địa chính), địa chỉ thửa đất: Bản G, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1. Đất sử dụng ổn định, không

có tranh chấp với các hộ liền kề. Cùng toàn bộ các tài sản có trên các diện tích đất.

Tại các hợp đồng thế chấp nêu trên có mô tả tài sản đảm bảo có trên đất còn thiếu so với biên bản xem xét thẩm định của Toà án nhân dân huyện Sông Mã, tuy nhiên căn cứ các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và đặc biệt thỏa thuận được nêu rõ tại khoản 1.5 điều 1 mục II của hợp đồng thế chấp "*Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và trong quá trình xử lý Tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm*". Do vậy, ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất của các diện tích đất đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như đã được mô tả mà còn có những tài sản khác gắn liền với đất và thực trạng tài sản đã thống kê, mô tả tại biên bản thẩm định có sự thay đổi về đặc điểm, số lượng, hiện trạng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng thế chấp và có hiệu lực thi hành.

Các nội dung về tài sản đã đề cập theo các nội dung đã phân tích ở trên được xác định là tài sản thế chấp có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 nên các bên tham gia trong hợp đồng thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện các cam kết được thỏa thuận trong hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ của nguyên đơn:

Như đã đề cập và phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nêu tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng A là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về Giao dịch đảm bảo và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 đối với các hợp đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020 và số 02/2020/HĐTC ký ngày 19/08/2020. Các hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐSĐBS ngày 26/8/2021, số 02/2021/HĐSĐBS ngày 26/8/2021 đảm bảo đúng quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ - CP ngày 19/3/2021.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 cho Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền là 6.194.397.728đ (*Sáu tỷ*

một trăm chín mươi tư triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng); Trong đó, tiền vay nợ gốc là 5.500.000.000đ (*Năm tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 564.149.864đ (*Năm trăm sáu mươi tư triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), lãi quá hạn là 130.247.864đ (*Một trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 06/5/2024 cho đến khi thanh toán xong hết tiền nợ là có căn cứ luật định nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, nếu chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q không thanh toán được số tiền nợ cho nguyên đơn thì ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê kiên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được nêu cụ thể tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án và như các nội dung đã phân tích, nhận định tại điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần Nhận định của Tòa án tại Bản án này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Sau khi tiến hành kê biên, bán phát mại các tài sản đảm bảo cho khoản vay mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Việc nguyên đơn đề nghị tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán phát mại bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bị đơn cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của bị đơn để thu hồi nợ cho nguyên đơn sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án dân sự theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh nên Tòa án không thực hiện tuyên quyền này cho nguyên đơn trong bản án.

[4] Về trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị nếu phải kê biên để bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì chị Q1 – anh Q phải bồi hoàn giá trị tài sản cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 499 của Bộ luật dân sự. Giá trị bồi hoàn là giá trị bán trúng đấu giá của tài sản.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM10 ngày 07/6/2024, phiếu chi số C15 ngày 28/6/2024 và biên bản hoàn trả tiền chi phí tố tụng tại Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, đại diện nguyên đơn đã

thanh toán xong số tiền là 9.026.000đ và có yêu cầu bị đơn phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.026.000đ.

Trong trường hợp nguyên đơn phải yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ thì bị đơn phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158; khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 117; các Điều 160, 205, 206; khoản 3 Điều 499 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q.

1.1 Buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tại chi nhánh Sông Mã, Sơn La số tiền vay nợ tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 là 6.194.397.728đ (*Sáu tỷ một trăm chín mươi tư triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng*); Trong đó, tiền vay nợ gốc là 5.500.000.000đ (*Năm tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 564.149.864đ (*Năm trăm sáu mươi tư triệu một trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*), lãi quá hạn là 130.247.864đ (*Một trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng*).

Kể từ ngày 06/5/2024 chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay 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 cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

a) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số đất số 360, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173728, cấp ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất anh Trịnh Văn Q và chị Nguyễn Thị Q1.

- Tổng diện tích đất hiện đang sử dụng hiện là 86,1m^2. Trong đó: Đất ở đô thị là 72,0 m^2 (đây là diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất) và 14,1m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đây là diện tích đất tăng thêm so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A5.

Diện tích đất nằm trong diện tích đất được cấp quyền được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A7, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Mạ: được xác định từ điểm A1 đến A2; chiều dài cạnh là 0,23m; 15,77m.

- Phía Đông giáp đất diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất: được xác định từ điểm A2 đến điểm A7; Có chiều dài cạnh là 4,50m.

- Phía Nam có một khe đất chưa được cấp quyền sử dụng đất và giáp đất ông Nghĩa: được xác định từ điểm A7 đến điểm A6; Có cạnh là 16,00m.

- Phía Tây giáp đường Cách mạng tháng 8: được xác định từ điểm A6 điểm A1. Có chiều dài cạnh là 4,50m.

Đối với diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A2 đến A7, A6, A5, A4, A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,50m; 16,00m; 0,05m; 0,21m; 18,56m; 4,63m; 2,79m. Tổng diện tích là 14,1m^2. Đối với phần diện tích đất này thì khi kê biên, bán đấu giá người trúng đấu giá phải thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định chung.

- Tài sản trên đất

Có 01 ngôi nhà xây 3 tầng khung cứng chịu lực và 01 tum được lập tôn.

Phần nhà xây 03 tầng được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng một là 85,1m^2. Được xây gần như kín hoàn toàn trên cả diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất và cả diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A4, A3. Chiều dài cạnh lần lượt là: 4,55m; 18,56m; 4,63m; 2,79m; 15,77m.

Phần công trình phụ của ngôi này là các nhà vệ sinh tại các tầng được xây dựng lên trên phần diện tích đất của mương nước ở phía Đông của khu đất. Các nhà vệ sinh này xây dựng không ảnh hưởng vào phần khung cứng của ngôi nhà 3 tầng. Phần tài sản này thì bên đang sử dụng phải sử dụng đảm bảo theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

b) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 97 (Lấy số thửa cuối của tờ bản đồ địa chính), địa chỉ thửa đất: Bản G, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1.

- Tổng diện tích đất hiện đang sử dụng hiện là 90,0m^2 là đất ở nông thôn.

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà Ông X: được xác định từ điểm A2 đến A3; chiều dài cạnh là 4,52m.

- Phía Đông giáp đất ông Tới: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4; Có chiều dài cạnh là 20,00m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A4 đến điểm A1; Có cạnh là 4,52m.

- Phía Tây giáp đất Ông X: được xác định từ điểm A1 điểm A2. Có chiều dài cạnh là 20,00m.

Toàn bộ diện tích đất được đổ nền bê tông.

- Tài sản trên đất***:*** Ở phía Đông của khu đất có 1 tường rào, chân tường xây gạch, rào bê tông, cọc bê tông. Ngay cạnh tường có trồng 09 cây Hoàng Nam dưới 05 năm tuổi.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

Đối với các tài sản đã được liệt kê và có đặc điểm cụ thể như đã nêu trên ra thì trong trường hợp phải kê biên tài sản thế chấp để thi hành án mà quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản nào khác nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay như các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng thế chấp nên cũng vẫn được tiến hành kê biên, bán đấu giá theo thủ tục chung.

1.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại.

Nếu bán tài sản đảm bảo cho khoản vay mà còn thừa thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thừa cho người có quyền được hưởng.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp quyền sử dụng đất tương ứng.

2. Về việc bồi hoàn giá trị của tài sản:

Buộc chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải hồi hoàn giá trị của tài sản của quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 97 (Lấy số thửa cuối của tờ bản đồ địa chính), địa chỉ thửa đất: Bản G, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành X và bà Trần Thị X1 trong trường hợp phải kê biên bán đấu giá đối với tài sản đảm bảo này để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Giá trị bồi hoàn là giá trị trúng đấu giá của tài sản.

3. Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải hoàn trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S tiền chi phí tố tụng là 9.026.000đ.

Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án thì bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000đ theo biên lại thu số 0001588 ngày 20/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Chị Nguyễn Thị Q1, anh Trịnh Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.194.398đ (*Một trăm mười bốn triệu một trăm chín mươi tư nghìn ba trăm chín mươi tám đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/9/2024), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp Bản án này 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.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Cường **Quàng Văn Tiện** **Hoàng Thị Nhung**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Thị Nhung

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận: **T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã Chiềng Khương;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Thị Nhung