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

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT
Ngày 07 - 3 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lại Thị Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Tòng Thị Hiền, Bà Đinh Thị Mai Lan

- Thư ký phiên toà: Bà Quàng Hồng Nết – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày tháng 3năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương thụ lý số: 04/2024/TLPT - KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2024/KDTM - ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần A; địa chỉ: Số C H, phường Ô, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q -Chức vụ: Trưởng ban xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Đỗ Thành Đ - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng TMCP A; địa chỉ: Số D C, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Ông Đặng Văn H - Chức vụ: Giám đốc A1; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn**:** Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1985 và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D), sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Chị T1 có mặt, anh T vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Lã Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Đặng Văn H trình bày:

*** Hợp đồng cho vay hạn mức số 1207/23/TD/CN/145 ngày 08/03/2023**

Ngày 08/3/2023, A1 và ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 1207/23/TD/CN/145 với nội dung như sau:

- Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng chẵn).*

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 08/3/2023 đến ngày 08/3/2024.

- Lãi suất cho vay: Quy định trong giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

*** Hợp đồng cho vay hạn mức số 3631/23/TD/CN/145 ngày 21/06/2023**

Ngày 21/6/2023, A1 và ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 3631/23/TD/CN/145 với nội dung như sau:

- Số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng chẵn).*

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán văn phòng phẩm.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 21/6/2024.

- Lãi suất cho vay: Quy định trong giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) đã ký Hợp đồng thế chấp số chứng thực 86. Quyển số 01 SCT/HĐ, GD ngày 16/6/2016 và Hợp đồng thế chấp số công chứng 1286 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2020 để thế chấp tài sản gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, do UBND huyện S cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93; địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96 địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15 địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày

12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

(Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND xã N, huyện S ngày 16/6/2016 theo Hợp đồng thế chấp số chứng thực 86 quyển số 01 SCT/HĐ, GD ngày 16/6/2016; Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng C ngày 01/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1286 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2020).

A1 đã giải ngân, ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D (Lã Thị T1) đã nhận nợ theo từng Giấy nhận nợ cụ thể như sau:

*** Giấy nhận nợ số 1207/23/TD/CN/145.09 ngày 17/10/2023**

- Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)*

- Thời hạn vay: Từ ngày 17/10/2023 đến ngày 14/3/2024

- Lãi suất cho vay: Lãi suất: 7%/năm. Cố định trong suốt thời gian vay

Áp dụng chương trình "Ưu đãi lãi vay - An tâm sản xuất (gói ưu đãi – ATSX.24)"

Trong thời hạn vay, nếu khoản vay đang áp dụng chương trình ưu đãi nhưng không còn duy trì/ đáp ứng đầy đủ các điều kiện hưởng ưu đãi theo quy định của chương trình và/hoặc khoản vay được A1 thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo đề xuất của bên vay thì A1 được toàn quyền chấm dứt các ưu đãi về lãi suất, đồng thời áp dụng lên khoản vay của bên vay mức lãi suất tương tự khoản vay của khách hàng không tham gia chương trình này.

- Lãi suất quá hạn: Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày quá hạn.

*** Giấy nhận nợ số 1207/23/TD/CN/145.10 ngày 26/10/2023**

- Số tiền giải ngân: 3.500.000.000 đồng *(ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn).*

- Thời hạn vay: Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 23/3/2024.

- Lãi suất cho vay: Lãi suất: 6,7%/năm. Cố định trong suốt thời gian vay

Áp dụng chương trình "Ưu đãi lãi vay - An tâm sản xuất (gói ưu đãi – ATSX.24.CROSS)"

Trong thời hạn vay, nếu khoản vay đang áp dụng chương trình ưu đãi nhưng không còn duy trì/ đáp ứng đầy đủ các điều kiện hưởng ưu đãi theo quy định của chương trình và/hoặc khoản vay được A1 thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo đề xuất của Bên vay thì A1 được toàn quyền chấm dứt các ưu đãi về lãi suất, đồng thời áp dụng lên khoản vay của Bên vay mức lãi suất tương tự khoản vay của Khách hàng không tham gia chương trình này.

- Lãi suất quá hạn: Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% Lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) Số ngày quá hạn

*** Giấy nhận nợ số 3631/23/TD/CN/145.02 ngày 27/10/2023**

- Số tiền giải ngân: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn.*

- Thời hạn vay: Từ ngày 27/10/2023 đến ngày 24/3/2024

- Lãi suất: 7%/năm. Cố định trong suốt thời gian vay.

Áp dụng chương trình "Ưu đãi lãi vay - An tâm sản xuất (gói ưu đãi – ATSX.24)".

Trong thời hạn vay, nếu khoản vay đang áp dụng chương trình ưu đãi nhưng không còn duy trì/ đáp ứng đầy đủ các điều kiện hưởng ưu đãi theo quy định của chương trình và/hoặc khoản vay được A1 thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo đề xuất của Bên vay thì A1 được toàn quyền chấm dứt các ưu đãi về lãi suất, đồng thời áp dụng lên khoản vay của Bên vay mức lãi suất tương tự khoản vay của Khách hàng không tham gia chương trình này.

- Lãi suất quá hạn: Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% Lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) Số ngày quá hạn.

Tính đến hết ngày 03/04/2024, ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D (Lã Thị T1) còn nợ A1 tổng số tiền theo các HĐTD, cụ thể tổng số tiền và lãi suất là 4.797.978.260đ (Bốn tỷ, bảy trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi tám đồng)

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D (Lã Thị T1) đã phát sinh nợ quá hạn. A1 đã nhiều lần liên hệ làm việc, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, A1 khởi kiện ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) ra Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu xem xét giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) phải thanh toán cho A1 tổng số tiền tính đến hết ngày 03/04/2024 là: **4.797.978.268** đồng *(Bốn tỷ, bảy trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng),* trong đó: Nợ gốc là: 4.700.000.000 đồng; Nợ lãi là: 97.978.268 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại các Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký kể từ ngày 03/04/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ vay.

-Trong trường hợp ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) không trả được nợ vay, A1 có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho A1 là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, Nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, Cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Nếu số tiền thu được từ quá trình phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ, ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) vẫn phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho A1 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đức T bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) trình bày:

Đối với khoản vay và việc thế chấp các tài sản đảm bảo cho khoản vay bị đơn hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì. Tuy nhiên sau khi tiến hành vay vốn để làm ăn, quá trình làm ăn do thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ gốc và lãi phát sinh chúng tôi hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên gia đình mong phía Ngân hàng tạo điều kiện cho bị đơn trả theo phương án sau: Trả dần khoản nợ cho đến khi hết khoản nợ. Cụ thể là đề nghị Ngân hàng K1 lãi, chốt nợ và cho bị đơn trả tiền gốc dần theo từng tháng, mỗi tháng sẽ trả 30.000.000đ cho đến khi hết khoản nợ. Đối với từng tài sản thế chấp thì căn cứ vào hạn mức của từng tài sản thế chấp đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện là khi nào bị đơn trả hết số tiền gốc đối với bất kỳ tài sản nào thì Ngân hàng sẽ tiến hành xuất Giấy chứng nhận quyền sử đất đối với tài sản đó cho bị đơn.

Đối với số tiền lãi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn hoặc giảm lãi xuất cho chúng tôi do điều kiện kinh tế khó khăn.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/8/2024 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

Tài sản thứ nhất:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, Nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, Cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 174,7m^2 đất ở tại nông thôn (Giảm 25,3m^2 đất ở tại nông thôn của thửa đất số 576 và 31,1m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 93 so với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A7, A11. trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Đ1 được xác định từ điểm A1 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,56m, 9,10m, 16,57m, 4,06m, 4,55m.

- Phía Đông giáp đất ông Đ1 được xác định từ điểm A6 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh là 4,95m

- Phía Nam giáp đất ông T2: được xác định từ điểm A7 đến điểm A11. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,43m, 4,13m, 16,05m, 9,10m, 0,22m.

- Phía Tây giáp đường L được xác định từ điểm A1 đến A11. Có chiều dài cạnh là 5,69m.

2. Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây 3 tầng mái lệch bê tông cốt thép, đổ mái được ký hiệu là N3 trong sơ đồ có diện tích là 80,5m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, trần thạnh cao được ký hiệu là N2 trong sơ đồ có diện tích là 44,8m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau nhà lợp tôn có tường 110 xây quang, được ký hiệu là N4 trong sơ đồ có diện tích là 20,3m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ hai:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 1357,6m^2. Trong đó đất ở tại nông thôn là 884,6m^2, đất trồng cây lâu năm 473,0m^2 (Tăng 79,2m^2 đất trồng cây lâu năm só với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A16, A17, A18, A19, A14, A12, A13. trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 5m và từ A18 đến A19 có chiều dài cạnh là 1,30m.

- Phía Đông giáp đất ông M được xác định từ điểm A19 đến các điểm A14, A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 1,25m, 30,88m, 1,84m, 8,84m, 21,18m, 1,80m, 8,35m.

- Phía Nam giáp đất bãi bồi Sông M: được xác định từ điểm A12 đến điểm A13. Có chiều dài cạnh là 26,08m.

- Phía Tây giáp đất ông T3 được xác định từ điểm A13 đến A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,03m, 15,24m, 1,46m, 24,48m, 20,44m5,75m, 1,25m.

2. Tài sản trên đất:

2.1. Đối với các công trình xây dựng:

- 01 nhà kho lợp tôn, cột kèo sắt, tường xây 110 bao quanh cao 2,5m được ký hiệu là N2 trong sơ đồ có diện tích là 251,6m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Sân bê tông ký hiệu là N1 trong sơ đồ có diện tích là 548,9m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà vệ sinh ký hiệu N3 trong sơ đồ có diện tích là 5,4m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

2.2. Đối với cây cối trên đất.

- 20 cây Nhãn cho quả từ 2 đến 5 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ ba:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 88,4m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 71,8m^2, đất trồng cây lâu năm 16,6m^2 (Giảm 2,2m^2 đất trồng cây lâu năm so với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T4 được xác định từ điểm A3 đến A4. Có chiều dài cạnh là 8,45m

- Phía Đông giáp đất ông L được xác định từ điểm A4 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,26m, 2,84m.

- Phía Nam giáp đường lô: được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 5,00m.

- Phía Tây giáp đất bà M1 được xác định từ điểm A1 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 3,45m, 9,55m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ tư:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 91,1m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 67,5m^2, đất trồng cây lâu năm 23,6m^2. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A5 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà T5 được xác định từ điểm A2 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,00m và 15,00m.

- Phía Đông giáp đường lô xóm được xác định từ điểm A5 đến A6. Có chiều dài cạnh là 4,50m.

- Phía Nam giáp đất ông D1: được xác định từ điểm A1 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,50m; 15,00m.

- Phía Tây giáp đất ông T6 được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 4,53m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tại bản án sơ thẩm số: 06/2024/KDTM – ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 298, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

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

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A đối với ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D).

1.1. Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 03/04/2024 là: **4.797.978.268** đồng *(Bốn tỷ, bảy trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng),* trong đó: Nợ gốc là: **4.700.000.000** đồng; Nợ lãi là: **97.978.268** đồng.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) 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 các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ kể từ ngày 04/04/2024 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 các giấy nhận nợ 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 ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần 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 gồm:

Tài sản thứ nhất:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, Nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, Cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 174,7m^2 đất ở tại nông thôn (giảm 25,3m^2 đất ở tại nông thôn của thửa đất số 576 và giảm 31,1m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 93 so với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A7, A11. trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Đ1 được xác định từ điểm A1 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,56m, 9,10m, 16,57m, 4,06m, 4,55m.

- Phía Đông giáp đất ông Đ1 được xác định từ điểm A6 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh là 4,95m

- Phía Nam giáp đất ông T2: được xác định từ điểm A7 đến điểm A11. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,43m, 4,13m, 16,05m, 9,10m, 0,22m.

- Phía Tây giáp đường L được xác định từ điểm A1 đến A11. Có chiều dài cạnh là 5,69m.

2. Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây 3 tầng mái lệch bê tông cốt thép, đổ mái được ký hiệu là N3 trong sơ đồ có diện tích là 80,5m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, trần thạnh cao được ký hiệu là N2 trong sơ đồ có diện tích là 44,8m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau nhà lợp tôn có tường 110 xây quang, được ký hiệu là N4 trong sơ đồ có diện tích là 20,3m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ hai:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 1357,6m^2. Trong đó đất ở tại nông thôn là 884,6m^2, đất trồng cây lâu năm 473,0m^2 (Tăng 79,2m^2 đất trồng cây lâu năm só với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A16, A17, A18, A19, A14, A12, A13. trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 5m và từ A18 đến A19 có chiều dài cạnh là 1,30m.

- Phía Đông giáp đất ông M được xác định từ điểm A19 đến các điểm A14, A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 1,25m, 30,88m, 1,84m, 8,84m, 21,18m, 1,80m, 8,35m.

- Phía Nam giáp đất bãi bồi Sông M: được xác định từ điểm A12 đến điểm A13. Có chiều dài cạnh là 26,08m.

- Phía Tây giáp đất ông T3 được xác định từ điểm A13 đến A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,03m, 15,24m, 1,46m, 24,48m, 20,44m5,75m, 1,25m.

2. Tài sản trên đất:

2.1. Đối với các công trình xây dựng:

- 01 nhà kho lợp tôn, cột kèo sắt, tường xây 110 bao quanh cao 2,5m được ký hiệu là N2 trong sơ đồ có diện tích là 251,6m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Sân bê tông ký hiệu là N1 trong sơ đồ có diện tích là 548,9m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà vệ sinh ký hiệu N3 trong sơ đồ có diện tích là 5,4m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

2.2. Đối với cây cối trên đất.

- 20 cây Nhãn cho quả từ 2 đến 5 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ ba:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 88,4m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 71,8m^2, đất trồng cây lâu năm 16,6m^2 (Giảm 2,2m^2 đất trồng cây lâu năm só với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T4 được xác định từ điểm A3 đến A4. Có chiều dài cạnh là 8,45m

- Phía Đông giáp đất ông L được xác định từ điểm A4 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,26m, 2,84m.

- Phía Nam giáp đường lô: được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 5,00m.

- Phía Tây giáp đất bà M1 được xác định từ điểm A1 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 3,45m, 9,55m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

***Tài sản thứ tư*:**

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 91,1m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 67,5m^2, đất trồng cây lâu năm 23,6m^2. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A5 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà T5 được xác định từ điểm A2 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,00m và 15,00m.

- Phía Đông giáp đường lô xóm được xác định từ điểm A5 đến A6. Có chiều dài cạnh là 4,50m.

- Phía Nam giáp đất ông D1: được xác định từ điểm A1 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,50m; 15,00m.

- Phía Tây giáp đất ông T6 được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 4,53m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài các tài sản đã được mô tả trong hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký kết thì các tài sản phát sinh tăng hoặc giảm theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp thì sẽ bị kê biên, bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ của ông Nguyễn Đức T7 và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) với Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán cho khoản nợ của ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) với Ngân hàng Thương mại cổ phần A còn thừa thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) tiền thừa còn lại sau khi trừ đi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Sông Mã về nội dung: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thứ nhất là không đúng với hiện trạng sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đức T.

Ngày 19/02/2025 Toà án nhân dân tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với Tài sản thứ nhất: Đất và tài sản trên đất trên thửa đất số 576, 637 tờ bản đồ số 93; địa chỉ thửa đất tại Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Kết quả là diện tích đất nhiều hơn kết quả đo đạc do Tòa án nhân dân huyện Sông mã tiến hành là 20,6m^2, cụ thể như sau:

Tổng diện tích đo đạc hiện trạng: 195,3m^2 đất ở đô thị tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp đất ông Đ1: 41,11m; Phía Tây giáp đường L: 5,78m; Phía Nam giáp đất ông T2: 37,01m; Phía Đông giáp đất bà V: 5,14m theo mép tà luy dương.

Tài sản trên đất: 01 nhà xây 03 tầng có diện tích 79,8m; Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, trần nhựa có diện tích 48,1m^2. Phần bán mái phía sau có lợp tôn, tường xây quanh, có diện tích 32,7m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Không nhất trí với quyết định của bản án của Toà án Sông Mã cụ thể là kết quả thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc đối với tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541 thửa đất số 576, 637 tờ bản đồ số 93; địa chỉ đất tại Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La; Nhất trí với kết quả đo đạc của cấp phúc thẩm đề nghị sửa lại diện tích đất và tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Nhất trí với kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo kết quả đo đạc lại tại cấp phúc thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2024/KDTM – ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng quy định. Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên toà: Tại phiên toà các đương sự vắng mặt gồm có người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đặng Văn H, các đương sự đều đã được triệu tập hợp lệ, tại phiên toà người kháng cáo có mặt, đại diện Viện kiểm sát đề nghị tiếp tục phiên toà theo quy định. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn

Các bên đương sự đều thừa nhận, nguyên đơn và bị đơn đã ký các hợp đồng cho vay hạn mức số: 1207/23/TD/CN/145 ngày 08/03/2023 và hợp đồng cho vay hạn mức số: 3631/23/TD/CN/145 ngày 21/06/2023; giấy nhận nợ số 1207/23/TD/CN/145.10 ngày 26/10/2023. Giấy nhận nợ số 3631/23/TD/CN/145.02 ngày 27/10/2023. Nguyên đơn đã thực hiện giải ngân cho bị đơn theo đúng các nội dung trong hợp đồng, mục đích để cho bị đơn vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản và kinh doanh mua bán văn phòng phẩm. Khoản vay này bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/04/2024 vì bị đơn không trả được nợ đến hạn với khoản vay của mình. Xét hợp đồng được ký kết với các bên là hợp đồng hợp pháp, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp về nội dung và hình thức. Do đó, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Lã Thị T1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi là có căn cứ pháp luật.

Để bảo đảm cho khoản vay bị đơn đã đồng ý ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng đối với các tài sản cụ thể:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, Nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, Cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày

07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bị đơn có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tại các Hợp đồng thế chấp.

Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản thế chấp đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nội dung và hình thức của các hợp đồng đều đảm. Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có căn cứ đúng pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn, bị đơn chỉ không nhất trí về diện tích đất theo kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đối với tài sản thế chấp thứ nhất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La ngày 19/02/2025 đối với thửa đất số 576, 637 tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố F, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, cấp ngày 22/4/2016 mang tên Nguyễn Đức T, thực tế nhiều hơn cấp sơ thẩm đo là 20,6m^2, cụ thể như sau: Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 195,3m^2 đất ở đô thị tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp đất ông Đ1: 41,11m; Phía Tây giáp đường L: 5,78m; Phía Nam giáp đất ông T2: 37,01m; Phía Đông giáp đất bà V: 5,14m theo mép tà luy dương. Tài sản trên đất: 01 nhà xây 03 tầng có diện tích 79,8m; Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, trần nhựa có diện tích 48,1m^2. Phần bán mái phía sau có lợp tôn, tường xây quanh, có diện tích 32,7m^2. Như vậy, có sự khác nhau giữa kết quả đo đạc cấp sơ thẩm và phúc thẩm do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với tài sản thế chấp tại thửa đất 576, 637 tờ bản đồ số 93 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 363541 do UBND huyện S, tỉnh sơn La cấp ngày 22/4/2016 mang tên Nguyễn Đức T.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn đồng) bị đơn đã nộp đủ.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T, bà Lã Thị T1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2024/KDTM - ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A đối với ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D).

1.1. Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 03/04/2024 là: **4.797.978.268** đồng *(Bốn tỷ, bảy trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng),* trong đó: Nợ gốc là: **4.700.000.000** đồng; Nợ lãi là: **97.978.268** đồng.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) 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 các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ kể từ ngày 04/04/2024 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 các giấy nhận nợ 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 ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần 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 gồm:

Tài sản thứ nhất:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363541, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00381, nơi cấp UBND huyện S tỉnh Sơn La, Cấp ngày 22/4/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T. Thửa đất số 576, 637, tờ bản đồ 93. Địa chỉ thửa đất: Bản H, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đo đạc hiện trạng: 195,3m^2 đất ở đô thị tiếp giáp như sau:

- Phía bắc giáp đất ông Đ1: 41,11m.
- Phía Tây giáp đường L: 5,78m
- Phía Nam giáp đất ông T2: 37,01m
- Phía Đông giáp đất bà V: 5,14m theo mép tà luy dương.

2. Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây 03 tầng có diện tích 79,8m.

- Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, trần nhựa có diện tích 48,1m^2.

- Phần bán mái phía sau có lợp tôn, tường xây quanh, có diện tích 32,7m^2.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ hai:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173768 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 268, 268a, 176, tờ bản đồ 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 1357,6m^2. Trong đó đất ở tại nông thôn là 884,6m^2, đất trồng cây lâu năm 473,0m^2 (Tăng 79,2m^2 đất trồng cây lâu năm só với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A16, A17, A18, A19, A14, A12, A13. trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 5m và từ A18 đến A19 có chiều dài cạnh là 1,30m.

- Phía Đông giáp đất ông M được xác định từ điểm A19 đến các điểm A14, A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 1,25m, 30,88m, 1,84m, 8,84m, 21,18m, 1,80m, 8,35m.

- Phía Nam giáp đất bãi bồi Sông M: được xác định từ điểm A12 đến điểm A13. Có chiều dài cạnh là 26,08m.

- Phía Tây giáp đất ông T3 được xác định từ điểm A13 đến A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,03m, 15,24m, 1,46m, 24,48m, 20,44m5,75m, 1,25m.

2. Tài sản trên đất:

2.1. Đối với các công trình xây dựng:

- 01 nhà kho lợp tôn, cột kèo sắt, tường xây 110 bao quanh cao 2,5m được ký hiệu là N2 trong sơ đồ có diện tích là 251,6m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Sân bê tông ký hiệu là N1 trong sơ đồ có diện tích là 548,9m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà vệ sinh ký hiệu N3 trong sơ đồ có diện tích là 5,4m^2. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

2.2. Đối với cây cối trên đất.

- 20 cây Nhãn cho quả từ 2 đến 5 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ ba:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 505188 do UBND huyện S, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/10/2016 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 531, 530, tờ bản đồ 15. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 88,4m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 71,8m^2, đất trồng cây lâu năm 16,6m^2 (Giảm 2,2m^2 đất trồng cây lâu năm só với GCN đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T4 được xác định từ điểm A3 đến A4. Có chiều dài cạnh là 8,45m

- Phía Đông giáp đất ông L được xác định từ điểm A4 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,26m, 2,84m.

- Phía Nam giáp đường lô: được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 5,00m.

- Phía Tây giáp đất bà M1 được xác định từ điểm A1 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 3,45m, 9,55m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản thứ tư:

1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 116170 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 12/02/2018 mang tên bà Vũ Thị N. Ngày 08/7/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị D. Thửa đất số 901a1, 901a2 tờ bản đồ 5. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố E, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La

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

Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 91,1m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 67,5m^2, đất trồng cây lâu năm 23,6m^2. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A5 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà T5 được xác định từ điểm A2 đến A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,00m và 15,00m.

- Phía Đông giáp đường lô xóm được xác định từ điểm A5 đến A6. Có chiều dài cạnh là 4,50m.

- Phía Nam giáp đất ông D1: được xác định từ điểm A1 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,50m; 15,00m.

- Phía Tây giáp đất ông T6 được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 4,53m.

2. Tài sản trên đất: Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài các tài sản đã được mô tả trong hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký kết thì các tài sản phát sinh tăng hoặc giảm theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp thì sẽ bị kê biên, bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ của ông Nguyễn Đức T7 và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) với Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán cho khoản nợ của ông Nguyễn Đức T và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) với Ngân hàng Thương mại cổ phần A còn thừa thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Đức T7 và bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) tiền thừa còn lại sau khi trừ đi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Lã Thị T1, ông Nguyễn Đức T phải chịu 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Lã Thị T1 (Lã Thị D) không phải chịu án phí kinh doanh thương mại được trả lại số tiền 2.000.000 *(Hai triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001621 ngày 24/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 07/3/2025).

Nơi nhận:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Sông Mã;
- Chi cục THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lại Thị Hiếu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Phạm Tuấn Minh	**Tòng Thị Hiền**	**Lại Thị Hiếu**