

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: 28/2024/DS-ST
Ngày 29 - 8 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử
lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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. Bà Phạm Thị Thủy.

2. Ông Lê Văn Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diệp - 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 Sòng Nỗ Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 58/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 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: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2024/QĐST-DSST ngày 08 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường T, 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 Lương Đình L - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng N - Chi nhánh S, Sơn La.

Người được ủy quyền lại: Ông Tăng Xuân H - Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh S, Sơn La. Vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Dương Hồng Z, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Tổ dân phố 5, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tòng Văn K, sinh năm 1979. Vắng mặt.

2. Bà Tòng Kim C1, sinh năm 2003. Vắng mặt.

3. Bà Dương Thị C2, sinh năm 1985. Có mặt.

4. Bà Dương Thị C3, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Đều trú tại: Tổ dân phố 5, 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 21/3/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/7/2022 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh Sơn La (Sau đây gọi tắt là Agribank chi nhánh Sông Mã) và bà Dương Hồng Z đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036. Số tiền bà Dương Hồng Z vay là 2.700.000.000đ, dư nợ 2.630.000.000đ, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 28/7/2022, mục đích kinh doanh nông sản.

Sau khi ký kết hợp đồng Agribank chi nhánh Sông Mã đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà Dương Hồng Z như sau:

Ngày 02/02/2023 giải ngân số tiền 500.000.000đ, theo giấy nhận nợ đã ký kết với thời hạn trả nợ gốc ngày 28/9/2023 là 500.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 24/7/2023.

Ngày 06/02/2023 giải ngân số tiền 330.000.000đ, theo giấy nhận nợ kỳ hạn trả nợ gốc ngày 30/9/2023, số tiền 330.000.000đ, kỳ hạn trả lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 24/7/2023.

Ngày 21/3/2023 giải ngân số tiền 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ gốc ngày 21/11/2023 là 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 5/kỳ vào ngày 24/8/2023.

Ngày 23/3/2023 giải ngân số tiền 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ gốc ngày 23/11/2023 là 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 5/kỳ vào ngày 24/8/2023.

Theo kế hoạch trả nợ ngày 24/7/2023 gia đình bà Dương Hồng Z phải thực hiện trả số tiền lãi đến hạn là 40.569.863đ nhưng gia đình bà Dương Hồng Z không thực hiện trả theo đúng cam kết khi đến hạn. Khoản nợ chuyển nợ quá hạn từ ngày 03/8/2023, sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn Agribank chi nhánh Sông Mã đã nhiều lần làm việc với gia đình bà Dương Hồng Z thuyết phục trả nợ nhưng gia đình bà Dương Hồng Z vẫn không thực hiện trả nợ và cũng không cùng những người có tài sản đảm bảo cho khoản vay bàn giao các tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc gia đình bà Dương Hồng Z phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank chi nhánh Sông Mã toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 12/3/2024 là: 2.927.852.054đ. Trong đó, tiền vay nợ gốc là 2.630.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ, tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ.

2. Buộc bà Dương Hồng Z và gia đình phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036 ký ngày 28/7/2022 giữa bà Dương Hồng Z và Agribank chi nhánh Sông Mã và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 13/3/2024 cho đến ngày thực tế bà Dương Hồng Z và gia đình trả hết nợ gốc cho Agribank chi nhánh Sông Mã.

3. Nếu bà Dương Hồng Z và gia đình không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Agribank chi nhánh Sông Mã, Sơn La thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank chi nhánh Sông Mã có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của gia đình bà Dương Hồng Z theo các hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022 để thu hồi nợ.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của gia đình bà Dương Hồng Z đối với Agribank. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh S 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 gia đình bà Dương Hồng Z để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu gia đình bà Dương Hồng Z phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến quá trình thu hồi nợ cho đến khi thanh toán xong nợ, gồm: tiền án phí, chi phí tố tụng tại Tòa án, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí thi hành án (nếu có).

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và thể hiện ý kiến: 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 16/7/2024 và tại phiên tòa. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2024 Tòa án nhân dân huyện X và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã; Đối với hai tài sản là N1 và N4 trong sơ đồ của thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19 của thửa đất theo diện tích đất đã được cấp Quyền sử dụng đất có số BI 617592 đề nghị giao cho bà C2 có trách nhiệm tự quản lý và di dời nếu phải kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Dương Hồng Z trình bày quan điểm như sau: Bà nhất trí với nội dung khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay nợ, quá trình cấp tín dụng của nguyên đơn và tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 12/3/2024 là 2.927.852.054đ; trong đó, tiền vay nợ gốc là

2.630.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ, tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ như nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Nhất trí tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036, ngày 28/7/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc tương ứng.

Bà Dương Hồng Z xác định hiện nay kinh tế gia đình đang rất khó khăn và không có khả năng thanh toán số tiền nợ ngay theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả nợ dần.

Bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Về án phí và chi phí tố tụng khác không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị C2 trình bày ý kiến tại phiên hòa giải và phiên tòa như sau: Bà nhất trí với các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và Tòa án nhân dân huyện X, nhất trí với các ý kiến như bà Dương Hồng Z đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Trong trường hợp bà Dương Hồng Z không trả được số tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn mà phải bán tài sản thế chấp của bà để thu hồi nợ thì bà không yêu cầu bà Dương Hồng Z phải bồi hoàn giá trị tài sản đảm bảo cho bà. Đối với hai tài sản là N1 và N4 trong sơ đồ của thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19 của thửa đất theo diện tích đất đã được cấp Quyền sử dụng đất có số BI 617592 bà nhất trí tự di dời tài sản ra khỏi diện tích đất.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị C3 trình bày ý kiến tại biên bản ghi lời khai ngày 02/5/2024 như sau: Nhất trí với việc vay vốn của bà Dương Hồng Z với nguyên đơn, bà có nhất trí để bà Dương Hồng Z sử dụng tài sản là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đã được cấp Quyền sử dụng đất có số CI 174303 cho bà để bà Dương Hồng Z làm tài sản thế chấp cho khoản vay, bà cũng đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho bà Z được trả nợ dần.

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

1. Ngày 02 tháng 5 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, đối với diện tích tại thửa đất số 173a tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CI 174303, sổ vào sổ cấp GCN số CS 00663 cấp ngày 14/4/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Dương Thị C3. Địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

a) Tổng diện tích đất gia đình đang sử dụng là 119,5m². Trong đó diện tích đất nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 111,5 m² là đất ở tại đô thị.

* Phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất có diện tích là 8m² được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5.

* Phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A5, A6, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông K3: Được xác định từ điểm A5 đến A6 chiều dài cạnh là 5,50m;

- Phía Đông giáp đất ông K3: Được xác định từ điểm A6 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là: 0,95m; 15,00m; 3,95m; 0,25m.

- Phía Nam giáp đường lô: được xác định từ điểm A10 đến điểm A1; có cạnh là 5,50 m.

- Phía Tây giáp đất diện tích đất là 8m² chưa được cấp quyền sử dụng đất. Được xác định từ điểm A1 đến A5. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 0,59m; 3,88m; 15,00m; 0,92m.

Hiện trạng sử dụng đất tại Phía Nam một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng đất trống không có tường, rào được xác định tại các điểm A1 đến A11, A9, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,59m; 5,50m; 0,25m; 5,50m. Từ điểm A1 đến A13 là bức tường của ngôi nhà, các phần còn lại được rào kín.

b) Đối với tài sản trên đất

- Một phần bán mái lợp tôn, kèo sắt, mặt phía trước và hai bên là các thanh sắt hoa, nền lát gạch đỏ. Ký hiệu trong sơ đồ là N1, có diện tích là 21,5m², Được xác định tại điểm A11, A12, A8, A9. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,88m; 5,50m; 3,95m, 5,50m.

- Nhà xây 2 tầng, khung cứng chịu lực, nền lát gạch men, được ký hiệu trong sơ đồ là N2, diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 82,5m². Được xác định tại điểm A12 đến A13, A7, A8. Chiều dài các cạnh lần lượt là 15,00m; 5,50m; 15,00m, 5,00m.

Trong tầng một có một gác xép đổ nền bê tông khung cứng chịu lực, tầng 2 mái lợp tôn, trần nhựa. Một phần phía sau tầng 2 có bán mái tôn, xây một phần chân tường có chiều cao 60cm, phần còn lại khung sắt hoa.

- Một phần đất trống phía sau có tường kê đá bao quanh. Được xác định từ điểm A13 đến A5, A6, A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 5,50m; 0,95m, 5,50m.

Có sơ đồ kèm theo.

2. Ngày 21 tháng 5 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ theo ủy thác của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích tại thửa đất số tại:

- Thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BI 617592, số vào sổ cấp GNC số: CH00620 ngày 15/4/2013 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Thành T1 và bà Trần Thị N1, thửa đất đã đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Thị C2 vào ngày 20/12/2016.

- Thửa đất số 1, 5 tờ trích đo số 07 – 2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174551, số vào sổ cấp GNC: CH 01060 cấp ngày 25/8/2017 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Ngô Trung K1 và bà Lò Thị T2, thửa đất đã đăng ký biến động cho bà Dương Thị C2 vào ngày 29/9/2017. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La.

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

2.1 Đối với thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BI 617592.

a) Tổng diện tích đất sử dụng thực tế nằm trong diện tích được cấp quyền sử dụng đất là: 882,4 m². Trong đó: Đất ở tại đô thị là: 368,2 m²; Đất trồng cây hàng năm khác là: 514,2 m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A10, A2. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà C2: Được xác định từ điểm A9 đến A10. Có chiều dài cạnh là 26,47m; 10,36m.

- Phía Đông giáp đất ông P4: Được xác định từ điểm A10 đến A2. Có chiều dài cạnh là 10,00m; 14,51m.

- Phía Nam giáp đường: Được xác định từ điểm A2 đến A1. Có chiều dài cạnh là 36,82m.

- Phía Tây giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A1 đến A9. Có chiều dài cạnh là: 10,00 m; 7,88m; 5,54m.

Hiện gia đình bà C2 còn đang sử dụng vào phần diện tích đất chưa được cấp bìa đang quy chủ cho bà C2 ở phía Bắc của khu đất có diện tích là 149,7m². Được xác định từ điểm A9 đến các điểm A8, A6, A5, A10.

Ở phía Đông của khu đất gia đình bà C2 còn đang sử dụng vào phần diện tích đất của ông P4, có diện tích là 25,5m². Được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4, A5. Tại phần lán sang ông P4 này bà C2 có xây 1 bức tường gạch.

b) Đối với tài sản trên đất

- Một phần bán mái lợp tôn, vách thưng tôn, cột kèo bằng sắt. Ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 75,4m², trong đó có 23,7m² nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nằm trong phần bán mái này có nhà vệ sinh, ký hiệu N10 trong sơ đồ.

- Một sân bê tông. Ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là 57,2m², trong đó có 26,1m² nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 31,1m² nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Một nhà sàn 02 tầng khung, cột sắt, mái lợp tôn; tường tầng 01 xây gạch, nền đổ bê tông; tầng 02 sử dụng vách thung, sàn tầng 02 dùng tấm thép (sắt), cầu thang sắt bên ngoài đi từ tầng 01 lên tầng 02. Ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Diện tích sàn tầng 1 là 65,3m², trong đó có 48,9m² nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 16,4m² nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tầng 01 có nhà vệ sinh công trình phụ.

- Một nhà cấp 4 làm bằng gỗ (tường gỗ, cửa gỗ, trần ốp gỗ), mái lợp ngói, nền lát gạch đỏ. Ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích 97,3m².

- Một nhà bếp (xây liền bên cạnh nhà N5), mái lợp ngói, tường xây gạch. Được ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 21,5m².

- Một bán mái, lợp tôn, kèo bằng sắt, phủ lên trên sân lát gạch đỏ. Mái 1 có diện tích 123,12 m² (dài 16,2m; rộng 7,6m); Mái 2 có diện tích 67,2 m² (dài 16m; rộng 4,2m); mái 3 có diện tích 67,2m² (rộng 4,2m; dài 16m); mái 4 có diện tích 89,6m² (chiều dài 16m²; chiều rộng 5,6m²); mái 5 có diện tích 29,3 m² (chiều dài 9m; chiều rộng 3,3m). Được ký hiệu là N7 trong sơ đồ. Có diện tích là 329,1m². Trong sân có bể nước nuôi cá cảnh hình bán nguyệt, có diện tích 38,4m² (chiều dài 3,2m; rộng 1,2m)

- Một nhà kho bán mái, tường xây gạch, mái lợp tôn, phía trước có 2 cửa cuốn. Được ký hiệu là N8 trong sơ đồ. Có diện tích là 31,4m².

- Một nhà sàn 2 tầng, mái lợp tôn, cột kèo bằng gỗ; tầng 01 nền lát gạch đỏ, tường xây gạch; tầng 02 tường bằng gỗ ván, sàn gỗ. Được ký hiệu là N9 trong sơ đồ. Có diện tích sàn tầng 01 là 132,0m².

Sau nhà sàn bán mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt, chiều dài của bán mái kéo theo phần chiều dài của ngôi nhà sàn ký hiệu N9. Trong bán mái có khu công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh.

- Cổng, tường rào lan can hỗn hợp sắt và bê tông nằm ở phía Nam của khu đất: Tường cao 2 mét, dài 11,5m, có 2 trụ cột, cổng kéo bằng sắt.

Ngoài ra trên đất còn có cây hoa, cây cảnh khác các bên đương sự thống nhất không kiểm đếm và giao cho bên đang có quyền sử dụng, quyền sở hữu, quyền quản lý tài sản tự quản lý. Trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản thì người có trách nhiệm đã giao phải tự di dời.

2.2 Đối với thửa đất số 1, 5 tờ trích đo số 07 – 2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174551.

a) Tổng diện tích đất: 625,0 m². Trong đó: Đất ở tại đô thị là 167,9 m²; Đất trồng cây lâu năm 457,1 m² (Diện tích đất sử dụng thực tế không thay đổi so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A2 đến A3. Có chiều dài cạnh là 20,55m.

- Phía Đông giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 20,86m; 17,73m; 6,75m.

- Phía Nam giáp đất ông H3, ông H4 và giáp đường: Được xác định từ điểm A1 đến A8, chiều dài cạnh là 8,07m và xác định từ điểm A7 đến các điểm A6, A5, A4, chiều dài cạnh là 5,00m; 5,00m; 2,15m; 3,22m.

- Phía Tây giáp đất ông T4, ông H3, ông H4: Được xác định từ điểm A8 đến A7, có chiều dài cạnh là 20,94m và được xác định từ điểm A4 đến A3, có chiều dài cạnh là 20,71m.

b) Đối với tài sản trên đất:

* Công trình xây dựng:

- Một nhà vệ sinh, ký hiệu N1 trong sơ đồ. Có diện tích 8,2m².

- Một bán mái, lập tôn. Ký hiệu N2 trong sơ đồ. Có diện tích 16,2m².

Phần tài sản ký hiệu N1, N2 được xây dựng dạng văng sàn một phần.

- Một nhà xây cấp 4, mái lập tôn, nền lát gạch (xây dạng phòng trọ). Ký hiệu N3 trong sơ đồ. Có diện tích 36,1m².

- Một nhà vệ sinh. Ký hiệu N4 trong sơ đồ. Có diện tích 2,0m².

- Một bán mái lập tôn, kèo sắt. Ký hiệu N5 trong sơ đồ. Có diện tích 60,7m². Dưới bán mái là sân lát gạch đỏ.

- Một nhà xây cấp 4 (xây dạng các phòng trọ), mái lợp tôn, tường gạch, nền lát gạch hoa. Ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 54,6m².

- Một nhà kho mái lập tôn, vách tôn, nền lát gạch hoa. Ký hiệu N7 trong sơ đồ. Có diện tích 5,7m².

- Một bể phốt nằm trong vườn cây.

* Cây cối, hoa màu.

Cây mít trồng trên 10 năm: 04 cây. Cây Bưởi trồng trên 10 năm: 01 cây. Cây gỗ Thông trồng trên 15 năm: 30 cây.

3. Ngoài ra, trên các diện tích đất đã xem xét thẩm định tại chỗ còn có một số cây cối khác, các bên đương sự thống nhất không kiểm đếm và giao cho bên đang có quyền sử dụng, quyền sở hữu, quyền quản lý tài sản tự quản lý. Trong

trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản thì người có trách nhiệm đã giao phải tự di dời.

Các bên đương sự thống nhất ngoài các tài sản đã được liệt kê cụ thể tại biên bản này 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 hoặc tài sản đã mô tả tại các biên bản thẩm định 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.

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 N.

Buộc bà Dương Hồng Z phải trả cho Ngân hàng N - chi nhánh Sông Mã, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 12/3/2024 là: 2.927.852.054đ (*Hai tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi tư đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 2.630.000.000đ (*Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ (*Hai trăm năm mươi một triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi đồng*), tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ (*Bốn mươi sáu triệu không trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*).

Kể từ ngày 13/3/2024 bà Dương Hồng Z còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp bà Dương Hồng Z không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng N 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 theo 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 BI 617592, sổ vào sổ cấp GNC số: CH00620 ngày 15/4/2013 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Thành T1 và bà Trần Thị N1, thửa đất đã đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Thị C2 vào ngày 20/12/2016; số CI 174551, sổ vào sổ cấp GNC: CH 01060 cấp ngày 25/8/2017 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Ngô Trung K1 và bà Lò Thị T2, thửa đất đã đăng ký biến động cho bà Dương

Thị C2 vào ngày 29/9/2017. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La; số CI 174303, số vào sổ cấp GCN số CS 00663 cấp ngày 14/4/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Dương Thị C3. Địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Các tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 02/5/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện và biên bản xem xét thẩm định ngày 21/5/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện X thực hiện.

Do bà Dương Thị C2, Dương Thị C3 không có yêu cầu bà Dương Hồng Z phải bồi hoàn giá trị của tài sản trong trường hợp phải bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn nên không xem xét giải quyết tại vụ án này.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được 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 bà Dương Hồng Z tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho bà Dương Hồng Z.

2. Bà Dương Hồng Z 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 N đối với bị đơn bà Dương Hồng Z cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036, ngày 28/7/2022 với Ngân hàng N tại chi nhánh Sông Mã; Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là bà Dương Hồng Z và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Tòng Văn K (là chồng bà Z), Tòng Kim C1 (con gái bà Z), bà Dương Thị C2, bà Dương Thị C3. Nên xác định đưa Dương Hồng Z tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, ông Tòng Văn K (là chồng bà Z), Tòng Kim C1 (con gái bà Z), bà Dương Thị C2, bà Dương Thị C3 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- 202201036, ngày 28/7/2022 với Ngân hàng N tại chi nhánh Sông Mã đều do một mình bà Dương Hồng Z thực hiện ký kết và ký kết với cả tư cách bên vay vốn và là người đại diện theo ủy quyền của ông Tòng Văn K (là chồng bà Z), chị Tòng Kim C1 (con gái bà Z) trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 27/7/2022, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bà Z cùng gia đình phải có trách nhiệm trả nợ. HĐXX thấy rằng tuy tại hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036, ngày 28/7/2022 có nêu bên vay vốn là bà Dương Hồng Z và những người có tên trong Hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 27/7/2022, nhưng phạm vi ủy quyền của hợp đồng số 01/2022/HĐUQ ngày 27/7/2022 chỉ ủy quyền về việc liên quan đến tài sản, không ủy quyền đứng ra vay vốn cho nhưng người có tên trong hợp đồng ủy quyền. Do vậy, xác định bên vay tiền là bà Dương Hồng Z, bà Dương Hồng Z phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn, còn ông Tòng Văn K và chị Tòng Kim C1 không có nghĩa vụ phải thanh toán nợ cho nguyên đơn.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn đã có ý kiến về việc giải quyết vụ án và có đpn xin xét xử vắng mặt do bận công việc không thể đến phiên tòa được nên vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

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 nhưng ông Tòng Văn K, chị Tòng Kim C1, bà Dương Thị C3 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 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 bà Dương Hồng Z (bà Z được ông Kinh, chị Chi ký văn bản ủy quyền đại diện tham gia toàn bộ ký kết với nguyên đơn các vấn đề về tài sản) đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202201036, ngày 28/7/2022 vay số tiền là 2.700.000.000đ, dư nợ 2.630.000.000đ, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 28/7/2022, mục đích kinh doanh nông sản. Agribank Chi nhánh S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho bà Z như sau: ngày 02/02/2023 giải ngân số tiền 500.000.000đ, theo giấy nhận nợ đã ký kết với thời hạn trả nợ gốc ngày 28/9/2023 là 500.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 24/7/2023; Giải ngân ngày 06/02/2023 số tiền 330.000.000đ, theo giấy nhận nợ kỳ hạn trả nợ gốc ngày 30/9/2023, số tiền 330.000.000đ, kỳ hạn trả lãi 05 tháng/kỳ vào

ngày 24/7/2023; Giải ngân ngày 21/3/2023 số tiền 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ gốc ngày 21/11/2023 là 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 5/kỳ vào ngày 24/8/2023; Giải ngân ngày 23/3/2023 số tiền 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ gốc ngày 23/11/2023 là 900.000.000đ, kỳ hạn trả nợ lãi 5/kỳ vào ngày 24/8/2023. Đến ngày 24/7/2023 bà Dương Hồng Z phải thực hiện trả số tiền lãi đến hạn là 40.569.863đ nhưng bà Z không thực hiện trả theo đúng cam kết khi đến hạn dẫn đến khoản nợ chuyển nợ quá hạn từ ngày 03/8/2023. Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022: Các hợp đồng này đã được UBND xã X, huyện X, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022: Hợp đồng này đã được UBND thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã theo luật định.

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. 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 bà Dương Hồng Z đã không thực hiện các nghĩa vụ về trả lãi và gốc theo thời hạn đã cam kết, mặc dù đã được Ngân hàng và chính quyền địa phương phối hợp làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 03/8/2023. Tính đến hết ngày hết ngày 12/3/2024 là: 2.927.852.054đ (*Hai tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi tư đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 2.630.000.000đ (*Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ (*Hai trăm năm mươi một triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi đồng*), tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ (*Bốn mươi sáu triệu không trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn 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 02/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022: Các hợp đồng này đã được UBND xã X, huyện X, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, bà Dương Thị C2 cũng có văn bản cam kết dùng các tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên vay.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/2022/HĐTC ký ngày 28/7/2022: Hợp đồng này đã được UBND thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã, bà Dương Thị C3 cũng có văn bản cam kết dùng tài sản thế chấp này để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên vay.

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 cơ 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- 202201036, ngày 28/7/2022 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 qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định được là:

- Thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BI 617592, số vào sổ cấp GNC số: CH00620 ngày 15/4/2013 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Thành T1 và bà Trần Thị N1, thửa đất đã đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Thị C2 vào ngày 20/12/2016.

- Thửa đất số 1, 5 tờ trích đo số 07 – 2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174551, số vào sổ cấp GNC: CH 01060 cấp ngày 25/8/2017 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Ngô Trung K1 và bà Lò Thị T2, thửa đất đã đăng ký biến động cho bà Dương Thị C2 vào ngày 29/9/2017. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La.

- Thửa đất số 173a tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CI 174303, số vào sổ cấp GCN số CS 00663 cấp ngày 14/4/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Dương Thị C3. Địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Cùng toàn bộ các tài sản có trên các diện tích đất nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và được Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sơn La có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2024 Tòa án nhân dân huyện X cho thấy tại diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất có số BI 617592 có hai tài sản được ký hiệu là N1 và N4 trong sơ đồ của thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19 có một phần diện tích tài sản nằm ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí giao hai tài sản được ký hiệu là N1 và N4 trong sơ đồ cho bà C2 có trách nhiệm tự quản lý và di dời nếu phải kê biên bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp với nguyện vọng của các bên đương sự nên HĐXX chấp nhận.

Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân X 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- 202201036, ngày 28/7/2022 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 các tiểu mục 1, 2 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 N là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của

Bộ luật Dân sự và Nghị định số 63/2006/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 63/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N buộc bà Dương Hồng Z phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 12/3/2024 là: 2.927.852.054đ (*Hai tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi tư đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 2.630.000.000đ (*Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ (*Hai trăm năm mươi một triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi đồng*), tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ (*Bốn mươi sáu triệu không trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 13/3/2024 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 bà Dương Hồng Z 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 biên, 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 bà Dương Thị C2 có ý kiến nếu các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình được sử dụng làm các tài sản thế chấp cho khoản vay mà bị kê biên, phát mại, bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì không yêu cầu bà Dương Hồng Z phải hoàn trả lại giá trị các tài sản này; bà Dương Thị C3 không có kiến về việc nếu tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình được sử dụng làm các tài sản thế chấp cho khoản vay mà bị kê biên, phát mại, bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì có yêu cầu bà Dương Hồng Z phải bồi hoàn hay không. Do vậy, HĐXX không xem xét giải quyết trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản

trong vụ án này, tách ra giải quyết ở vụ án khác khi nảy sinh tranh chấp và các đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[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 N - chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM06 ngày 22/4/2024, phiếu chi số C00012 ngày 22/5/2024 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 27.479.000đ 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 27.479.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

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 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158; khoản 2 Điều 227, khoản 1 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 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, điểm a khoản 2 Điều 27 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 N đối với bà Dương Hồng Z.

1.1 Buộc bà Dương Hồng Z phải thanh toán cho Ngân hàng N tại chi nhánh Sông Mã, Sơn La số tiền vay nợ tạm tính đến hết ngày 12/3/2024 là: 2.927.852.054đ (*Hai tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi tư đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 2.630.000.000đ (*Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 251.789.040đ (*Hai trăm năm mươi một triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi đồng*), tiền lãi quá hạn là 46.063.014đ (*Bốn mươi sáu triệu không trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*).

Kể từ ngày 13/3/2024 bà Dương Hồng Z 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 bà Dương Hồng Z không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng N 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:

* Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích tại thửa đất số 173a tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CI 174303, số vào sổ cấp GCN số CS 00663 cấp ngày 14/4/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Dương Thị C3. Địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

a) Tổng diện tích đất nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 111,5 m² là đất ở tại đô thị.

* Phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A5, A6, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông K3: Được xác định từ điểm A5 đến A6 chiều dài cạnh là 5,50m;

- Phía Đông giáp đất ông K3: Được xác định từ điểm A6 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là: 0,95m; 15,00m; 3,95m; 0,25m.

- Phía Nam giáp đường lô: được xác định từ điểm A10 đến điểm A1; có cạnh là 5,50 m.

- Phía Tây giáp đất diện tích đất là 8m² chưa được cấp quyền sử dụng đất. Được xác định từ điểm A1 đến A5. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 0,59m; 3,88m; 15,00m; 0,92m.

Hiện trạng sử dụng đất tại Phía Nam một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng đất trống không có tường, rào được xác định tại các điểm A1 đến A11, A9, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,59m; 5,50m; 0,25m; 5,50m. Từ điểm A1 đến A13 là bức tường của ngôi nhà, các phần còn lại được rào kín.

b) Đối với tài sản trên đất

- Một phần bán mái lập tôn, kèo sắt, mặt phía trước và hai bên là các thanh sắt hoa, nền lát gạch đỏ. Ký hiệu trong sơ đồ là N1, có diện tích là $21,5\text{m}^2$, Được xác định tại điểm A11, A12, A8, A9. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,88m; 5,50m; 3,95m, 5,50m.

- Nhà xây 2 tầng, khung cứng chịu lực, nền lát gạch men, được ký hiệu trong sơ đồ là N2, diện tích xây dựng sàn tầng 1 là $82,5\text{m}^2$. Được xác định tại điểm A12 đến A13, A7, A8. Chiều dài các cạnh lần lượt là 15,00m; 5,50m; 15,00m, 5,00m.

Trong tầng một có một gác xép đồ nền bê tông khung cứng chịu lực, tầng 2 mái lợp tôn, trần nhựa. Một phần phía sau tầng 2 có bán mái tôn, xây một phần chân tường có chiều cao 60cm, phần còn lại khung sắt hoa.

- Một phần đất trống phía sau có tường kê đá bao quanh. Được xác định từ điểm A13 đến A5, A6, A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 5,50m; 0,95m, 5,50m.

Có sơ đồ kèm theo.

* Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích tại thửa đất số:

- Đối với thửa đất số 1, 1a tờ trích đo số 19. Địa chỉ thửa đất tại bản X1, xã X, huyện X, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BI 617592.

a) Tổng diện tích đất sử dụng thực tế nằm trong diện tích được cấp quyền sử dụng đất là: $882,4\text{ m}^2$. Trong đó: Đất ở tại đô thị là: $368,2\text{ m}^2$; Đất trồng cây hàng năm khác là: $514,2\text{ m}^2$. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A10, A2. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà C2: Được xác định từ điểm A9 đến A10. Có chiều dài cạnh là 26,47m; 10,36m.

- Phía Đông giáp đất ông P4: Được xác định từ điểm A10 đến A2. Có chiều dài cạnh là 10,00m; 14,51m.

- Phía Nam giáp đường: Được xác định từ điểm A2 đến A1. Có chiều dài cạnh là 36,82m.

- Phía Tây giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A1 đến A9. Có chiều dài cạnh là: 10,00 m; 7,88m; 5,54m.

* Hiện gia đình bà C2 còn đang sử dụng vào phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất đang quy chủ cho bà C2 ở phía Bắc của khu đất có diện tích là $149,7\text{m}^2$. Được xác định từ điểm A9 đến các điểm A8, A6, A5, A10.

Ở phía Đông của khu đất gia đình bà C2 còn đang sử dụng vào phần diện tích đất của ông P4, có diện tích là $25,5\text{m}^2$. Được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4, A5. Tại phần lân sang ông P4 này bà C2 có xây 1 bức tường gạch.

Các phần diện tích đất không nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà C2 nên không kê biên, bán đấu giá đối với phần diện tích đất và tài sản có trên đất ở khu vực này.

b) Đối với tài sản trên đất

- Một phần bán mái lợp tôn, vách thưng tôn, cột kèo bằng sắt. Ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là $75,4m^2$, trong đó có $23,7m^2$ nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nằm trong phần bán mái này có nhà vệ sinh, ký hiệu N10 trong sơ đồ.

- Một sân bê tông. Ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là $57,2m^2$, trong đó có $26,1m^2$ nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và $31,1m^2$ nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Một nhà sàn 02 tầng khung, cột sắt, mái lợp tôn; tường tầng 01 xây gạch, nền đồ bê tông; tầng 02 sử dụng vách thưng, sàn tầng 02 dùng tấm thép (sắt), cầu thang sắt bên ngoài đi từ tầng 01 lên tầng 02. Ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Diện tích sàn tầng 1 là $65,3m^2$, trong đó có $48,9m^2$ nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và $16,4m^2$ nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tầng 01 có nhà vệ sinh công trình phụ.

- Một nhà cấp 4 làm bằng gỗ (tường gỗ, cửa gỗ, trần ốp gỗ), mái lợp ngói, nền lát gạch đỏ. Ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích $97,3m^2$.

- Một nhà bếp (xây liền bên cạnh nhà N5), mái lợp ngói, tường xây gạch. Được ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là $21,5m^2$.

- Một bán mái, lợp tôn, kèo bằng sắt, phủ lên trên sân lát gạch đỏ. Mái 1 có diện tích $123,12m^2$ (dài $16,2m$; rộng $7,6m$); Mái 2 có diện tích $67,2m^2$ (dài $16m$; rộng $4,2m$); mái 3 có diện tích $67,2m^2$ (rộng $4,2m$; dài $16m$); mái 4 có diện tích $89,6m^2$ (chiều dài $16m$; chiều rộng $5,6m$); mái 5 có diện tích $29,3m^2$ (chiều dài $9m$; chiều rộng $3,3m$). Được ký hiệu là N7 trong sơ đồ. Có diện tích là $329,1m^2$. Trong sân có bể nước nuôi cá cảnh hình bán nguyệt, có diện tích $38,4m^2$ (chiều dài $3,2m$; rộng $1,2m$).

- Một nhà kho bán mái, tường xây gạch, mái lợp tôn, phía trước có 2 cửa cuốn. Được ký hiệu là N8 trong sơ đồ. Có diện tích là $31,4m^2$.

- Một nhà sàn 2 tầng, mái lợp tôn, cột kèo bằng gỗ; tầng 01 nền lát gạch đỏ, tường xây gạch; tầng 02 tường bằng gỗ ván, sàn gỗ. Được ký hiệu là N9 trong sơ đồ. Có diện tích sàn tầng 01 là $132,0m^2$.

Sau nhà sàn bán mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt, chiều dài của bán mái kéo theo phần chiều dài của ngôi nhà sàn ký hiệu N9. Trong bán mái có khu công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh.

- Cổng, tường rào lan can hỗn hợp sắt và bê tông nằm ở phía Nam của khu đất: Tường cao 2 mét, dài 11,5m, có 2 trụ cột, cổng kéo bằng sắt.

Ngoài ra trên đất còn có cây hoa, cây cảnh khác các bên đương sự thống nhất không kiểm đếm và giao cho bên đang có quyền sử dụng, quyền sở hữu, quyền quản lý tài sản tự quản lý. Trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản thì người có trách nhiệm đã giao phải tự di dời. Đối với tài sản được ký hiệu là N1 và N4 đã mô tả ở trên được giao cho bà Dương Thị C2 có trách nhiệm quản lý và tự di dời khi tiến hành kê biên, bán đấu giá.

- Đối với thửa đất số 1, 5 tờ trích đo số 07 – 2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174551.

a) Tổng diện tích đất: 625,0 m². Trong đó: Đất ở tại đô thị là 167,9 m²; Đất trồng cây lâu năm 457,1 m² (Diện tích đất sử dụng thực tế không thay đổi so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A2 đến A3. Có chiều dài cạnh là 20,55m.

- Phía Đông giáp đất ông T4: Được xác định từ điểm A1 đến A2. Có chiều dài cạnh là 20,86m; 17,73m; 6,75m.

- Phía Nam giáp đất ông H3, ông H4 và giáp đường: Được xác định từ điểm A1 đến A8, chiều dài cạnh là 8,07m và xác định từ điểm A7 đến các điểm A6, A5, A4, chiều dài cạnh là 5,00m; 5,00m; 2,15m; 3,22m.

- Phía Tây giáp đất ông T4, ông H3, ông H4: Được xác định từ điểm A8 đến A7, có chiều dài cạnh là 20,94m và được xác định từ điểm A4 đến A3, có chiều dài cạnh là 20,71m.

b) Đối với tài sản trên đất:

*** Công trình xây dựng:**

- Một nhà vệ sinh, ký hiệu N1 trong sơ đồ. Có diện tích 8,2m².

- Một bán mái, lập tôn. Ký hiệu N2 trong sơ đồ. Có diện tích 16,2m².

Phần tài sản ký hiệu N1, N2 được xây dựng dạng văng sàn một phần.

- Một nhà xây cấp 4, mái lập tôn, nền lát gạch (xây dạng phòng trọ). Ký hiệu N3 trong sơ đồ. Có diện tích 36,1m².

- Một nhà vệ sinh. Ký hiệu N4 trong sơ đồ. Có diện tích 2,0m².

- Một bán mái lập tôn, kèo sắt. Ký hiệu N5 trong sơ đồ. Có diện tích 60,7m². Dưới bán mái là sân lát gạch đỏ.

- Một nhà xây cấp 4 (xây dạng các phòng trọ), mái lợp tôn, tường gạch, nền lát gạch hoa. Ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 54,6m².

- Một nhà kho mái lập tôn, vách tôn, nền lát gạch hoa. Ký hiệu N7 trong sơ đồ. Có diện tích 5,7m².

- Một bể phốt nằm trong vườn cây.

* Cây cối, hoa màu.

Cây mít trồng trên 10 năm: 04 cây. Cây Bưởi trồng trên 10 năm: 01 cây.
Cây gỗ Thông trồng trên 15 năm: 30 cây.

Ngoài ra, trên các diện tích đất đã nêu trên còn có một số cây cối, cây hoa màu khác không kiểm đếm, được giao cho bên đang có quyền sử dụng, quyền sở hữu, quyền quản lý tài sản tự quản lý. Trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản thì người có trách nhiệm đã được giao phải tự di dời.

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.

(Có sơ đồ kèm theo)

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 bà Dương Hồng Z 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 chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp của tài sản đảm bảo.

Trường hợp bà Dương Hồng Z 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 N 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 chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Bà Dương Hồng Z phải hoàn trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh S tiền chi phí tố tụng là 27.479.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

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 N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000đ theo biên lai thu số 0001571 ngày 02/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Bà Dương Hồng Z phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 90.557.041đ (*Chín mươi triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn không trăm bốn mươi một đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ 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.

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:

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

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Nhung

