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: 20/2024/DS-ST Ngày 14 - 6 - 2024 *V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lường Thị Khuyển.

2. Ông Quàng Văn Tiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Điệp - 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 Quàng Văn Cuộc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 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 48/2024/TLST- DS ngày 18/3/2024 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: 11/2024/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N (Agribank). Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N - Chi nhánh huyện S, Sơn La. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lường Đình L – Phó Giám đốc phụ trách điều hành thực hiện ủy quyền lại cho ông Tăng Xuân H - Phó giám đốc. Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Bà D, sinh năm 1960 và ông K, sinh năm 1962. Đều trú tại: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La, vắng mặt. Ủy quyền cho anh M, sinh năm 1982, nơi cư trú: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh M, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Chị X, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Bản Trại Giống, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Chị V, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Chị H, sinh năm 1983. Nơi cư trú: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

***** Trong đơn khởi kiện đề ngày 29/02/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/10/2023 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/10/2021 Ngân hàng N chi nhánh S, Sơn La (sau đây gọi tắt là Agribank chi nhánh S) và bà D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306. Số tiền cho vay: 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*), bao gồm dư nợ 2.387.000.000đ (*Hai tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu đồng*) của hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202001201 ngày 07/6/2020 chuyển sang, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 18/10/2021 mục đích để sản xuất, gia công cửa nhà, mái tôn.

Ngày 23/8/2022 Agribank Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà D theo giấy nhận nợ đã ký kết, với kỳ hạn trả nợ gốc ngày 18/6/2023. Kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 18/01/2023.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên gia đình bà D đã thế chấp tài sản và bất động sản bao gồm:

Tài sản thứ nhất: Thửa đất số 48, 67 tờ bản đồ số 94 tại bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây 3 tầng.

Tài sản thứ hai: Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 94 tại bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI782615 cấp ngày 782615 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D. Và tài sản gắn liền với đất là Nhà kho khung sắt mái tôn.

Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 18/01/2023 gia đình bà D phải thực hiện trả số lãi đến hạn là 71.438.356đ (*Bảy mươi mốt triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng)* và ngày 18/6/2023 phải trả số tiền gốc là 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và lãi phát sinh. Tuy nhiên, gia đình bà D không thực hiện được việc trả nợ theo đúng thời hạn như đã cam kết. Khoản nợ chuyển quá hạn từ ngày 19/01/2023, sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn Agribank Sông Mã đã nhiều lần liên hệ làm việc nhưng gia đình bà D không thực hiện trả nợ, hiện bà D không có mặt tại địa phương, gia

đình cố tình không hợp tác không tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 25/02/2024 gia đình bà D còn nợ tại Agribank Sông Mã Sơn La: 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

Vì những lý do nêu trên, Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La được Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Agribank) ủy quyền khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc gia đình bà D gồm: bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X (đây là những người đã ký tên vào hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 15/10/2021 cho bà D đứng ra thay mặt thực hiện các nội dung có liên quan đến việc vay vốn với nguyên đơn) tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021 xác định đây là bên vay vốn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 25/02/2024 là: 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

2. Tuyên buộc bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ký ngày 18/10/2021 và các giấy nhận nợ kể từ ngày 26/02/2024 cho đến ngày thực tế bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X trả hết nợ gốc cho Agribank.

3. Yêu cầu bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Agribank Chi nhánh S Sơn La thì ngay sau khi bản án/ Quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật thì Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của gia đình bà D theo các hợp đồng cụ thể sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2018/HĐTC ngày 05/6/2018;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2018/HĐTC ngày 05/6/2028;

4. 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 huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản

nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu bà D, ông K, anh M, chị H, chị V, chị X 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 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 đã trình bày tại phiên hoà giải ngày 27/5/2024.

***** Quá trình giải quyết vụ án bà D, ông K thực hiện uỷ quyền cho anh M thay mặt thực hiện toàn bộ quá trình tố tụng tại Toà án, tại phiên hoà giải ngày 27/5/2024 anh Minh trình bày quan điểm như sau: Anh 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 25/02/2024 là 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*). Nhất trí tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thoả thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 26/02/2024 đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc tương ứng.

Anh Minh cũng xác định hiện nay kinh tế gia đình đang rất khó khăn và không có khả năng thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn và có nguyện vọng được bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để bán, phát mại tài sản thu hồi nợ cho ngân hàng với điều kiện sau khi gia đình bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để bán phát mại thu hồi nợ thì đề nghị Ngân hàng phải tự thuê công ty thẩm định giá và sau khi có giá phải được sự nhất trí về giá của gia đình thì Ngân hàng mới được phép bán đấu giá và gia đình chỉ nhất trí bàn giao phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất, còn phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất mặc dù có xây dựng ngôi nhà ba tầng kiên cố lên trên thì gia đình không nhất trí bàn giao.

Đề nghị Toà xem xét miễn tiền án phí cho ông K và bà D. Còn tiền chi phí tố tụng tại Toà án và tiền chi phí thi hành án (nếu có) gia đình nhận nộp toàn bộ.

Đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu anh Minh, chị H, chị V, chị X phải có trách nhiệm thanh toán nợ thì đây là các thành viên lúc đó cùng hộ khẩu với bố mẹ là ông K, bà D nên mới ký để bố mẹ vay vốn làm ăn, còn thực tế những người này không sử dụng số tiền vay này nên đề nghị Ngân hàng xem xét yêu cầu khởi kiện buộc bà D - ông K phải thanh toán số nợ trước, nếu không thanh toán được thì xử lý tài sản đảm bảo để thu nợ, sau khi bán tài sản đảm bảm mà còn thiếu thì những người còn lại sẽ cùng với bố mẹ mình có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn thiếu tại thời điểm thanh toán.

Anh Minh, ông K, bà D có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên toà.

* Chị X, chị V, chị H có văn bản trình bày cùng chung ý kiến (các văn bản này không đề ngày) như sau: Các chị đều cho rằng quá trình bà D vay tiền các chị không hề sử dụng đến số tiền này nhưng chỉ vì lúc đó đang có cùng hộ khẩu gia đình với ông K, bà D nên mới ký vào biên bản uỷ quyền cho bà D thay mặt mình đứng ra thực hiện các giao dịch cho quá trình vay vốn với Ngân hàng, các chị nhất trí với các ý kiến anh Minh trình bày tại toà. Đồng thời, cũng tại các văn bản này các chị đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải đối với phần quyền và nghĩa vụ của mình, đồng thời xin được giải quyết, xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

II. Ngày 27 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, kết quả cụ thể:.

1. Tài sản thứ nhất:

a) Diện tích tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 94, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 782615 cấp ngày 27/8/2012 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 125,7 m^2 (tăng 25,7m^2 so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất). Trong đó: Đất ở tại nông thôn là: 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 50,0m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25,7 m^2. Được xác định từ điểm A3 đến các điểm A7, A8, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường P: được xác định từ điểm A12 đến điểm A3; chiều dài cạnh là 5,00m.

- Phía Đông giáp đất bà D (thửa số 48, 67): được xác định từ điểm A3 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,86m; 5,14m; 10,00m; 5,16m.

Phía Nam giáp đất gia đình bà Thu - ông Kiểm: được xác định từ điểm A7 đến A8. Có chiều dài cạnh là 5,00m.

Phía Tây giáp đất gia đình bà Thu - ông Kiểm: được xác định từ điểm A8 đến điểm A12. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 5,10m; 10,00m; 5,26m; 4,74m;

b) Tài sản trên đất

b.1) Một Phần bắn mái lợp tôn, làm bằng khung sắt, một phần mượn tường nhà Kiểm - Thu nằm phía trước ngôi nhà xây (ký hiệu N3 + N4), được ký hiệu là N1 và N2 trong sơ đồ. Trong đó: phần ký hiệu là N1 có diện tích là 6,6m^2 xây dựng nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A12 đến các điểm A1, A2, A3; chiều dài các cạnh lần lượt là 1,37 m; 5,00 m; 1,29 m; 5,00m; phần ký hiệu là N2 có diện tích là 24,0m^2 xây dựng nằm trong phần diện tích đất đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A12 đến các điểm A11, A4, A3; chiều dài các cạnh lần lượt là 4,74m; 5,03m; 4,86m; 5,00m.

b.2) Một ngôi nhà xây 3 tầng, khung cứng chịu lực, tường 110mm; trên tầng 3 có một phần bắn mái phía sau, phần bán mái này được lợp tôn, khung sắt; cửa đi ở tầng một làm bằng kính cường lực toàn bộ. Đặc điểm ngôi nhà:

- Phần nhà xây dựng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký hiệu trong sơ đồ là N3, có diện tích là 76,0 m^2. Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A9, A10, A11. Có các cạnh lần lượt là 5,14m; 10,00m; 5,00m; 10,00m; 5,26m; 5,03m.

- Phần xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký hiệu trong sơ đồ là N4 diện tích là 25,7 m^2. Được xác từ điểm A6 đến A7, A8, A9. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 5,16m; 5,00m; 5,10m; 5,00m.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

2. Tài sản thứ hai:

a) Diện tích đất thuộc thửa đất số 48, 67 tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 121,6 m^2. Trong đó: Đất ở nông thôn 60,0 m^2, đất trồng cây lâu năm 61,6 m^2. Diện tích đất hiện trạng so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 18,8 m^2 đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường P: được xác định từ điểm A8 đến điểm A3. Chiều dài cạnh là 5,01m.

Phía Đông giáp đất bà Chung: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 11,98 m; 11,14m; 1,88m.

Phía Nam giáp đất gia đình ông Kiểm - bà Thu: được xác định từ điểm A5 đến điểm A6. Chiều dài cạnh là 2,00m; 3,04m.

Phía Tây giáp đất ông K - bà D (thửa đất số 47): được xác định từ điểm A6 đến điểm A7, A8. Chiều dài các cạnh lần lượt là 12,19m; 11,98m; 2,29m;

b) Tài sản trên đất: Toàn bộ tài sản trên đất là nhà bán mái khung sắt, kèo bằng sắt, lợp tôn, xây dựng mượn tường. Phần bán mái này có một phần xây dựng nằm vượt ra ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, diện tích là 11,3m^2, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A8, chiều dài cạnh lần lượt là 5,00m; 2,21m; 5,01m; 2,29m. Nằm trong phần bán mái này có một nhà vệ sinh.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

Có sơ đồ kèm theo.

III. Quan điểm của viện kiểm sát:

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

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

- Về nội dung:

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

Buộc bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải trả cho Ngân hàng N - chi nhánh S, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 25/02/2024 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

Kể từ ngày 26/02/2024 bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 02 tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI782615, cấp ngày 782615 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D. Các tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 27/5/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V

2. Bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định (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, ý kiến 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 D, ông K cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021 với Ngân hàng N tại chi nhánh S; 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 các đơn khởi kiện đề ngày 29/02/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là bà D, ông K; còn anh M, chị H, chị X, chị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên xác định đưa bà D - ông K tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, anh M, chị H, chị X, chị V 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.

Tuy khi giao kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021 với Ngân hàng N tại chi nhánh S đều do một mình bà D thực hiện ký kết và ký kết với cả tư cách bên vay vốn và là người đại diện theo ủy quyền của ông K, anh M, chị H, chị X, chị V trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 15/10/2021, căn cứ vào các tài liệu trong toàn bộ quá trình nguyên đơn thực hiện cấp tín dụng cho thấy tại các hợp đồng thế chấp bất động sản đều có chữ ký của ông K, anh Minh, chị H, chị X, chị V nhất trí với việc thế chấp, tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021 có ghi rõ bên vay vốn có đại diện là bà D và những người có tên trong hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 15/10/2021. Do vậy, xác định khoản vay nợ này là nợ chung của bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V nên bà D, ông K, anh Minh, chị H, chị X, chị V phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà D và ông K đã có văn bản ủy quyền cho anh M thay mặt toàn quyền thực hiện việc giải quyết các nội dung có liên quan đến vụ án tại Tòa án. Sau khi tham gia phiên hòa giải anh Minh đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Chị chị H, chị X, chị V đã có văn bản trình bày ý kiến về

nội dung khởi kiện đồng thời có đề nghị không tiến hành hòa giải về phần quyền và nghĩa vụ của mình, xin được giải quyết, xét xử vắng mặt đối với vụ án. Do vậy, Tòa án giải quyết theo thủ tục chung và quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và bà D (bà D được ông K và anh Minh, chị H, chị X, chị V ký văn bản ủy quyền đại diện tham gia toàn bộ ký kết với nguyên đơn) đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021; bao gồm dư nợ 2.387.000.000đ (*Hai tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu đồng*) của hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202001201 ngày 07/6/2020 chuyển sang, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 18/10/2021 mục đích để sản xuất, gia công cửa nhà, mái tôn. Ngày 23/8/2022 Agribank Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà D theo giấy nhận nợ đã ký kết, với kỳ hạn trả nợ gốc ngày 18/6/2023, kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 18/01/2023. Để đảm bảo cho khoản vay bà D đã sử dụng hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất có các số 01/2021/HĐTC ngày 18/10/2021 và số 02/2021/HĐTC ngày 18/10/2021; các hợp đồng này đều đã được UBND xã N, huyện T, 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 các 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 theo đúng như các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm cả số tiền của hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202001201 ngày 07/6/2020 chuyển sang và giải ngân tiếp số tiền theo cam kết, bà D đã ký giấy nhận nợ với nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì gia đình bà D 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 19/01/2023. Tính đến hết ngày 25/02/2024 bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn nợ tại Agribank Sông

Mã số tiền tổng cộng là 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín 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:

Các các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất có các số 01/2021/HĐTC ngày 18/10/2021 và số 02/2021/HĐTC ngày 18/10/2021; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã ngày 27/6/2018 và được UBND xã N, huyện T chứng thực ngày 19/10/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các số BI 782615 cấp ngày 27/8/2012 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D và số BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D.

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 và tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng các hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021 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:

Tài sản thứ nhất: Diện tích tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 94, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 782615 cấp ngày 27/8/2012 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích hiện trạng sử

dụng đất là 125,7 m^2 (tăng 25,7m^2 so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất). Trong đó: Đất ở tại nông thôn là: 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 50,0m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25,7 m^2. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất.

Đối với phần diện tích đất là 25,7 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bên trên có một phần của ngôi nhà 03 tầng kiên cố, khung cứng chịu lực không thể tháo dỡ phần nào do gia đình bà D - ông K đã xây dựng đang là tài sản đảm bảo cho khoản vay, sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh với các hộ liền kề và chính quyền địa phương cho thấy phần diện tích này không có tranh chấp và gia đình bà D - ông K đã sử dụng ổn định. Do vậy, phần diện tích đất là 25,7 m^2 này cũng được xác định là tài sản thuộc tài sản thế chấp nên trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì 25,7 m^2 cũng sẽ được kê biên, bán đấu giá cùng các tài sản khác, điều này là hoàn toàn phù hợp với thực tế sử dụng và phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự khi giao kết hợp đồng thế chấp.

Tài sản thứ hai: Diện tích đất thuộc thửa đất số 48, 67 tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 121,6 m^2. Trong đó: Đất ở nông thôn 60,0 m^2, đất trồng cây lâu năm 61,6 m^2. Diện tích đất hiện trạng so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 18,8 m^2 đất trồng cây lâu năm. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất.

Các tài sản này đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 5 năm 2024, có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại các tiểu mục 1, 2 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này. Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất còn có những tài sản khác gắn liền với đất hoặc tài sản đảm bảo có thay đổi về hiện trạng hoặc đặc điểm 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 các bên có nghĩa vụ phải thi hành.

Các nội dung về tài sản đã đề cập 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-202101306 ngày 18/10/2021 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 25/02/2024 là 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 26/02/2024 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 bê kiên, phát mại các tài sản đảm bảo được nêu cụ thể tại các tiểu mục 1, 2 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Sau khi tiến hành kê biên, bán phát mại tài sản đảm bảo cho khoản vay mà vẫn không đủ để thanh toán cho 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại và 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thu hồi nợ cho nguyên đơn là đúng như nội dung các bên đã thỏa thuận khi giao hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101306 ngày 18/10/2021, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

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

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tại phiên hòa giải anh M có đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D, ông K vì là người cao tuổi nhưng bà D, ông K không thực hiện làm hồ sơ xin miễn án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên HĐXX không

xem xét giải quyết việc xin miễn án phí đối với D, ông K. Buộc bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 S nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM01 ngày 27/3/2024, phiếu chi số C0007 ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 8.770.000đ (*Tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng*) và có yêu cầu bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.770.000đ.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 228; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158 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 toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V.

1.1 Buộc bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải thanh toán cho Ngân hàng N - chi nhánh S, Sơn La tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 25/02/2024 là 2.825.068.493đ (*Hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 264.657.534đ (*Hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng*), lãi quá hạn 60.410.959đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

Kể từ ngày 26/02/2024 bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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:

(1). Tài sản thứ nhất:

a) Diện tích tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 94, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 782615 cấp ngày 27/8/2012 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là hộ ông K và bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 125,7 m^2 (tăng 25,7m^2 so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất). Trong đó: Đất ở tại nông thôn là: 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 50,0m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25,7 m^2. Được xác định từ điểm A3 đến các điểm A7, A8, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường P: được xác định từ điểm A12 đến điểm A3; chiều dài cạnh là 5,00m.

- Phía Đông giáp đất bà D (thửa số 48, 67): được xác định từ điểm A3 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,86m; 5,14m; 10,00m; 5,16m.

Phía Nam giáp đất gia đình bà Thu - ông Kiểm: được xác định từ điểm A7 đến A8. Có chiều dài cạnh là 5,00m.

Phía Tây giáp đất gia đình bà Thu - ông Kiểm: được xác định từ điểm A8 đến điểm A12. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 5,10m; 10,00m; 5,26m; 4,74m;

b) Tài sản trên đất

b.1) Một Phần bắn mái lợp tôn, làm bằng khung sắt, một phần mượn tường nhà Kiểm - Thu nằm phía trước ngôi nhà xây (ký hiệu N3 + N4), được ký hiệu là N1 và N2 trong sơ đồ. Trong đó: phần ký hiệu là N1 có diện tích là 6,6m^2 xây dựng nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A12 đến các điểm A1, A2, A3; chiều dài các cạnh lần lượt là 1,37 m; 5,00 m; 1,29 m; 5,00m; phần ký hiệu là N2 có diện tích là 24,0m^2 xây dựng nằm trong phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A12 đến các điểm A11, A4, A3; chiều dài các cạnh lần lượt là 4,74m; 5,03m; 4,86m; 5,00m.

b.2) Một ngôi nhà xây 3 tầng, khung cứng chịu lực, tường 110mm; trên tầng 3 có một phần bắn mái phía sau, phần bán mái này được lợp tôn, khung sắt; cửa đi ở tầng một làm bằng kính cường lực toàn bộ. Đặc điểm ngôi nhà:

- Phần nhà xây dựng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký hiệu trong sơ đồ là N3, có diện tích là 76,0 m^2. Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A9, A10, A11. Có các cạnh lần lượt là 5,14m; 10,00m; 5,00m; 10,00m; 5,26m; 5,03m.

- Phần xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ký hiệu trong sơ đồ là N4 diện tích là 25,7 m^2. Được xác từ điểm A6 đến A7, A8, A9. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 5,16m; 5,00m; 5,10m; 5,00m.

* Đối với diện tích đất có tăng thêm 25,7m^2 so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất, phần này chưa được cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân nào, nhưng gia đình bị đơn là bà D - ông K đã sử dụng ổn định và một phần của nhà xây 3 tầng, khung cứng chịu lực đã xây dựng kín lên, ngôi nhà không thể tháo dỡ di dời đối với phần nằm trên diện tích 25,7m^2, nên các bên có quyền sử dụng trong mọi trường hợp (người được quyền sử dụng trong trường hợp: mua bán, nhận chuyển nhượng qua hình thức đấu giá, nhận chuyển nhượng qua hình thức tặng cho và các hình thức khác theo quy định của pháp luật) phải thực hiện nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với diện tích đất tăng thêm là 25,7m^2 theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2). Tài sản thứ hai:

a) Diện tích đất thuộc thửa đất số 48, 67 tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 674148 cấp ngày 23/6/2015 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà D. Địa chỉ thửa đất: Bản P, xã N, huyện T, tỉnh Sơn La

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 121,6 m^2. Trong đó: Đất ở nông thôn 60,0 m^2, đất trồng cây lâu năm 61,6 m^2. Diện tích đất hiện trạng so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 18,8 m^2 đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường P: được xác định từ điểm A8 đến điểm A3. Chiều dài cạnh là 5,01m.

Phía Đông giáp đất bà Chung: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 11,98 m; 11,14m; 1,88m.

Phía Nam giáp đất gia đình ông Kiểm - bà Thu: được xác định từ điểm A5 đến điểm A6. Chiều dài cạnh là 2,00m; 3,04m.

Phía Tây giáp đất ông K - bà D (thửa đất số 47): được xác định từ điểm A6 đến điểm A7, A8. Chiều dài các cạnh lần lượt là 12,19m; 11,98m; 2,29m;

b) Tài sản trên đất: Toàn bộ tài sản trên đất là nhà bán mái khung sắt, kèo bằng sắt, lợp tôn, xây dựng mượn tường. Phần bán mái này có một phần xây dựng nằm vượt ra ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, diện tích là 11,3m^2, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A8, chiều dài cạnh lần lượt là 5,00m; 2,21m; 5,01m; 2,29m. Nằm trong phần bán mái này có một nhà vệ sinh.

Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại các điểm (1), (2) tiểu mục 1.2 của phần Quyết định trong bản án này thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất còn có những tài sản khác gắn liền với đất hoặc tài sản đảm bảo có sự thay đổi về hiện trạng, đặc điểm 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.

(*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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại và 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 sở hữu, cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

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.

Trường hợp bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V 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 D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải hoàn trả cho Ngân hàng N - chi nhánh S tiền chi phí tố tụng là 8.770.000đ (*Tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn*).

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 lại thu số 0001559 ngày 18/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Bà D, ông K, anh M, chị H, chị X, chị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 88.501.370đ (*Tám mươi tám triệu năm trăm linh một nghìn ba trăm bảy mươi 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 14/6/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Sông Mã;
- UBND xã Nà Nghịu;
- 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:
- Toà 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 TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Thị Nhung