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: 03/2025/KDTM-ST
Ngày 23 tháng 5 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

- T3 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Quàng Văn Tiện, bà Cầm Thị Tươi.

- Thư ký phiên tòa:

Bà Lý Thị Thuỳ Linh - 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 Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2025/TLST- KDTM ngày 19/02/2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST - KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam. Địa chỉ: Toà nhà LPB Tower, số 210 Trần Quang K, quận H, T3 phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Q - Giám đốc chi nhánh Sơn La. Địa chỉ: Lô SH4, Vincom SL, tổ A, phường T, T3 phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Những người nhận uỷ quyền lại của ông Phạm Q theo giấy uỷ quyền số 66/2024/QĐ-LPBank.SL ngày 29/12/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam:

1. Ông Đinh T – Giám đốc phòng giao dịch Sông Mã, chi nhánh Sơn La - Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Ông Mai V T2 – Chuyên viên. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

3. Ông Hoàng H3 – Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Tổ B, phương Q, T3 phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Chu Thị Thanh Kim H1, sinh năm 1981. Nơi cư trú: Tổ dân phố C, thị

trấn S (trước đây là bản T, xã N), huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Chu Đức T3; Bà Nguyễn Thị Th. Đều trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn S (trước đây là bản Q, xã N), huyện S, tỉnh Sơn La. Ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th uỷ quyền cho chị Chu Thị Thanh Kim H1, sinh năm 1981; Nơi cư trú: Tổ dân phố C, thị trấn S (trước đây là bản Q, xã Nà Nghịu), huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 10/4/2025 được chứng thực ngày 16/4/2025 số chứng thực 09/2025 quyển số 01/2025SCT/CK,ĐC của Uỷ ban nhân dân thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I- Phần ý kiến trình bày của các đương sự:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam trình bày:

Ngày 17/01/2023, bà Chu Thị Thanh Kim H1 đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD222202300023 với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (nay là Ngân hàng TMCP L Việt Nam) - chi nhánh Sơn La – Phòng giao dịch Sông Mã, với số tiền vay vốn là: 950.000.000 VND (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng.

Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng sản của ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019/2023/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 17/01/2023 là thửa đất số 11a, 11b tờ bản đồ số 3/SĐ địa chỉ thửa đất bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 155920. Số vào sổ cấp GCN: CH01165 Quyết định số: 3879/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 10/01/2020 cho ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th.

Quá trình đôn đốc, thu hồi nợ: Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của bà Chu Thị Thanh Kim H1 đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/11/2023. Kể từ khi khoản vay chuẩn bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với với bà Chu Thị Thanh Kim H1 để đôn đốc, tạo điều kiện cho bà Chu Thị Thanh Kim H1 trả nợ, tuy nhiên bà Chu Thị Thanh Kim H1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo nợ quá hạn cho khách hàng và thông báo yêu cầu bàn giao tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm nhưng bên bảo đảm không thực hiện.

Tính đến ngày xét xư sơ thẩm 23/5/2025, tổng dư nợ của bà Chu Thị Thanh Kim H1 là 1.243.037.834đ (*một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi tư đồng)* (gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả gốc, lãi chậm trả lãi)

Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam khởi kiện yêu cầu:

1) Buộc Bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam chi nhánh Sơn La số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 1.243.037.834đ (*một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi tư đồng)* cụ thể:

+ Nợ gốc: 949.999.959đ.

+ Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 97.027.643 đ.

+ Lãi chậm trả gốc quá hạn: 193.647.988 đ.

+ Lãi chậm trả lãi quá hạn: 2.362.244 đ.

2) Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải chịu lãi, lãi chậm trả gốc, lãi chậm trả lãi, phí phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày 24/5/2025 theo quy định trong hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán khoản vay.

3) Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Chu Thị Thanh Kim H1 không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

4) Buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản do bên Ngân hàng đã tạm ứng chi là 8.940.000 đ và chịu án phí theo quy định.

5) Yêu cầu làm rõ nguyên nhân về diện tích đất thẩm định thực tế giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đã thế chấp tại Ngân hàng.

**** Bị đơn bà Chu Thị Thanh Kim H1 trình bày như sau:***

Năm 2019 bà H1 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện liên Việt – Chi nhánh Sơn La – Phòng giao dịch Sông Mã (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam) với số tiền vay là 1.000.000.000đ mục đích để kinh doanh, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, cứ 06 tháng đáo hạn một lần và ký lại hợp đồng, đến năm 2023 bà H1 trả được 50.000.000đ tiền gốc, bà thực hiện nghĩa vụ trả lãi đầy đủ đến tháng 11/2023 thì bà bị ốm nằm viện điều trị bệnh lâu dài không có thu nhập nên đã không trả được nợ đối với Ngân hàng. Tài sản thế chấp cho hợp đồng tín dụng trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 15590 tại tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã (trước là bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La là tài sản của bố, mẹ đẻ của bà H1 là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th. Bà H1 nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về quá trình vay nợ, số tiền gốc và lãi phát sinh, cùng các nội dung đã thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số HĐTD222202300023 ký ngày 17/01/2023 và các giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ kèm theo, cùng hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn đã nộp. Bà H1 công nhận chữ ký và vân tay tại hợp đồng tín dụng là đúng của bà. Đối với việc đo đạc và thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã bà nhất trí, không có ý kiến gì. Hiện nay gia đình bà rất khó khăn nên chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng được, nguyên nhân không trả được nợ do những năm

qua ảnh hưởng của dịch bệnh nên bà H1 làm ăn thua lỗ, bản thân lại mắc bệnh tật phải điều trị lâu dài, một mình nuôi hai con đang ăn học nên xin Ngân hàng tạo điều kiện cho bà trả nợ từ 10 đến 13 triệu đồng/1 tháng trong hai năm đầu, những năm sau sẽ trả nhiều hơn cho đến khi hết nợ .

**** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Toà án nhân dân huyện Sông Mã đối với bà Nguyễn Thị Th vào ngày 19/3/2025 như sau:***

Năm 2023 do con gái là Chu Thị Thanh Kim H1 cần tiền làm căn nên vợ chồng bà đã thống nhất đem tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01165 được UBND huyện Sông Mã cấp ngày 10/01/2020 cho vợ chồng bà, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã (trước là bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La để thế chấp cho khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (nay là Ngân hàng Thương mai cổ phần L Việt Nam) theo hợp đồng tín dụng số HĐTD222202300023 ký ngày 17/01/2023, việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Nay do bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bị Ngân hàng khởi kiện thì bà không ý kiến gì, chỉ mong Ngân hàng tạo điều kiện để cho gia đình thanh toán nợ dần vì gia đình vẫn đang tích cực làm ăn kiếm tiền trả nợ, nếu Ngân hàng thu hồi tài sản thế chấp thì gia đình bà sẽ rất khó khăn trong cuộc sống.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức T3:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã tiến hành triệu tập ông T3 để lấy lời khai nhưng ông T3 không có mặt và ông T3 cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th đều uỷ quyền cho bà Chu Thị Thanh Kim H1 để đại diện tham gia vào toàn bộ quá trình tố tụng và thực hiện các nội dung liên quan đến giải quyết vụ án.

II. Kết quả xem xét thẩm định của Toà án:

Ngày 19 tháng 3 năm 2025 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0019/2023/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 17/01/2023 là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, kết quả cụ thể:

1. Về Quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 11a, 11b thuộc tờ bản đồ số 3/SĐ tại bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 cho người sử dụng đất là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy.

*Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp là 400,0m^2, trong đó: 60,0m^2 đất ở tại nông thôn, 90,0m^2 đất trồng cây lâu năm; 250,0m^2 đất nuôi trồng thủy sản.

*Tổng diện tích hiện trạng thẩm định thực tế là 334,9m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 60,0m^2; đất trồng cây lâu năm 90,0m^2, đất nuôi trồng thủy sản 184,9m^2 (Giảm 65,1m^2 so với GCN QSD đất đã được cấp). Được xác định từ điểm A1 đến A8 trong bản trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng, có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T3 được xác định tại điểm A8 đến điểm A1. Có chiều dài cạnh là 7,64m.

- Phía Đông giáp đất bà Thủy được xác định tại điểm A1 đến A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 21,17m; 2,50m; 10,11m; 6,23m.

- Phía Nam giáp đường Lê Hồng Phong được xác định tại điểm A4 đến điểm A5. Chiều dài cạnh là 10,00m.

- Phía Tây giáp đất ông T3 được xác định tại điểm A5 đến A8. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,19m; 4,38m; 3,13m; 2,02m; 0,83m; 3,16m; 20,30m.

2. Tài sản trên đất:

Tại thời điểm xem xét thẩm định không có tài sản gì trên đất. Thửa đất được rào kín bằng lưới B40 cột bê tông.

(Có sơ đồ và bản ảnh kèm theo)

Tại phiên tòa Kiểm sát viên được phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật và trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- 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.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam đối với bà Chu Thị Thanh Kim H1.

Buộc bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam gồm số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2025 là 1.243.037.834đ (*một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi tư đồng)* cụ thể:

+ Nợ gốc: 949.999.959đ.

+ Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 97.027.643 đ.

+ Lãi chậm trả gốc quá hạn: 193.647.988 đ.

+ Lãi chậm trả lãi quá hạn: 2.362.244 đ.

Kể từ tiếp theo sau ngày tuyên án sơ thẩm 24/5/2025 bà Chu Thị Thanh Kim H1 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Chu Thị Thanh Kim H1 không thanh toán được khoản nợ và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp sau đây theo quy định để thu hồi nợ:

Thửa đất số 11a, 11b thuộc tờ bản đồ số 3/SĐ tại bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 cho người sử dụng đất là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy. Tổng diện tích là 334,9m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 60,0m^2; đất trồng cây lâu năm 90,0m^2, 184,9m^2 đất nuôi trồng thủy sản. Được xác định từ điểm A1 đến A8 trong trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh văn phòng đất đai đo đạc và Hội đồng xem xét thẩm định tiến hành ngày 19/3/2025.

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 Chu Thị Thanh Kim H1 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu sau khi thực hiện thanh toán tiền còn thừa thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho bà Chu Thị Thanh Kim H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp bà Chu Thị Thanh Kim H1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xoá thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định (chi phí xem xét thẩm định do Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam đã chi phí trước, bà H1 phải hoàn trả) và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

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 của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam là tổ chức tín dụng khởi kiện buộc bà Chu Thị Thanh Kim H1 trả số tiền còn nợ Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đủ nghĩa vụ thanh toán nợ. Giữa bên cho vay và bên vay đều có giấy phép kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Do vậy xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại có quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn cư trú tại huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, hơn nữa trong hợp đồng tín dụng các đương sự thoả thuận "*mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ được hai bên trao đổi, thương lượng, nếu không giải quyết được thì sẽ khởi kiện ra Toà án theo quy định của pháp luật..*" do vậy, Toà án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La thụ lý, giải quyết và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 317 của Luật Thương mại và khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bà H1 vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng từ ngày 25/11/2023 đến ngày 06/02/2025 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Toà án là còn thời trong thời hạn khởi kiện theo quy định tại Điều 319 của Luật Thương mại.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 12 năm 2024 và đơn khởi kiện bổ sung phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là bà Chu Thị Thanh Kim H1; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Chu Đức T3, bà Nguyễn Thị Th. Nên Toà án xác định bà Chu Thị Thanh Kim H1 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; các ông bà Chu Đức T3, Nguyễn Thị Th tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp:

* Về hợp đồng tín dụng: Ngày 17/01/2023 bên cho vay là Ngân hàng Thương Mại cổ phần Bưu điện Liên Việt –chi nhánh Sơn La – Phòng giao dịch Sông Mã (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam) và bên vay bà Chu Thị Thanh Kim H1 đã ký hợp đồng Hạn mức tín dụng số HĐTD22220230023 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 222220230023/02 của bà Chu Thị Thanh Kim H1 thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 29/6/2023 đến ngày 28/11/2023 hạn mức cho vay là 950.000.000đ (chín trăm năm mươi triệu đồng); phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng; mục đích vay : Kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 28/6/2023 Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 222220230023/02 của bà Chu Thị Thanh Kim H1 số tiền 950.000.000đ vào ngày 28/6/2023 cho số tài khoản 050405099999 chủ tài khoản Trần Mạnh Kiên mở tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – chi nhánh Sơn La (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận có ký được ký Hợp đồng mức tín dụng số HĐTD22220230023 và có đề nghị và được giải ngân đủ số tiền tiền theo Giấy

đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 222220230023/02 với nguyên đơn và nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn về quá trình hợp đồng, khoản nợ và lãi phát sinh như nguyên đơn đã trình bày.

Như vậy xác định Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD22220230023 ngày 17/01/2023 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. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận và buộc bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tạm tính đến xét xử sở thẩm ngày 23/5/2025 là 1.243.037.834đ (gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả gốc, lãi chậm trả lãi).

* Về Hợp đồng thế chấp tài sản: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0019/2023/HĐTC/PGDSONGMA được ký ngày 17/01/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương Mại cổ phần Bưu điện Liên Việt – chi nhánh Sơn La – Phòng giao dịch Sông Mã (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam) và bên thế chấp là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th. Tài sản thế chấp là thửa đất số 11a, 11b thuộc tờ bản đồ số 3/SĐ tại bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 cho người sử dụng đất là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà Chu Thị Thanh Kim H1 theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD22220230023 ký ngày 17/01/2023 với Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam. Bà Th cũng thừa nhận việc đem tài sản nêu trên để thế chấp của khoản vay của bà Chu Thị Thanh Kim H1 là hoàn toàn tự nguyện và đúng sự thật. Hợp đồng thế chấp được Uỷ ban nhân dân xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La chứng thực và có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã vào ngày 17/01/2023. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản thế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được các bên liên quan các bên đều tự nguyện xác lập. Do vậy xác định các hợp đồng này là hợp pháp theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 295, Điều 298 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do vậy, ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Chu Thị Thanh Kim H1 không trả nợ hoặc không trả đủ khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ: Thửa đất số 11a, 11b thuộc tờ bản đồ số 3/SĐ tại bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 cho người sử dụng đất là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy, tổng diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định

thực tế ngày 19/3/2025 là 334,9m^2 (Trong đó: đất ở tại đô thị là 60,0m^2; đất trồng cây lâu năm 90,0m^2, 184,9m^2 đất nuôi trồng thủy sản).

Trong trường hợp sau khi xử lý các tài sản được thế chấp 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.

* Nhận định về sự thay đổi loại đất tại thời điểm thẩm định so với loại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

-Theo Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo số phát hành CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 xác định một phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận có 60,0m^2 là đất ở tại nông thôn. Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 xác định diện tích đất 60,0m^2 nêu trên là đất ở tại đô thị (*có sự thay đổi từ đất ở tại nông thôn T3 đất ở tại đô thị)* là căn cứ theo Nghị quyết số 1280/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Sơn La giai đoạn 2023 – 2025 có hiệu lực từ ngày 01/02/2025 sắp xếp bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu về thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã và đổi tên T3 "tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã".

- Về nguyên nhân về diện tích đất thẩm định thực tế giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đã thế chấp tại Ngân hàng.

Hội đồng xét xử nhận định: Tại thời điểm lập Hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên phía Ngân hàng Thương mại cổ phần L và bà Chu Thị Thanh Kim H1 có tiến hành kiểm tra hiện trạng tại sản bằng cách đo, vẽ thủ công không xác định mốc giới khi thẩm định do bên bị đơn và nguyên đơn tự thực hiện. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 đại diện nguyên đơn và bị đơn đều có mặt và khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đầy đủ của các T3 phần theo quy định tại Điều 101 của Bộ luật tố tụng Dân sự, hơn nữa các mốc giới đo đạc đều do phía đại diện nguyên đơn và bị đơn xác nhận để đơn vị đo đạc thực hiện. Đơn vị tiến hành đo đạc là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã là đơn vị có chức năng thực hiện dịch vụ trên lĩnh vực đất đai, thiết bị đo đạc là máy GTK có độ chính xác cao. Do vậy, diện tích đất nuôi trồng Th sản giảm 65,1 m^2 được xác định là do kết quả đo đạc lại. Hội đồng xét xử xem xét cần chấp nhận diện tích đất thực tế đo đạc được mới đảm bảo việc thi hành án của Bản án.

* Về đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th: Bà H1 và bà Th đều có chung ý kiến đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho thanh toán nợ dần cho đến khi hết nợ, xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và gốc theo kỳ khi đến hạn đối với nguyên đơn kể từ ngày 25/11 11/2023 là đã vi phạm tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số HĐTD222202300023 ký ngày 17/01/2023 và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Nên phải có nghĩa vụ thanh toán nợ và lãi suất theo Hợp đồng đã ký.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T0006 ngày 07/3/2025, phiếu chi ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 8.940.000 đ (*tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng)* và 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 8.940.000 đ (*tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, 280, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, 323, 351, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 4 Điều 306 của Luật thương mại;

- Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 100; Điều 103; khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Điều khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam đối với bà Chu Thị Thanh Kim H1

1.1. Buộc Bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L Việt Nam tại chi nhánh Sơn La, phòng giao dịch Sông Mã tổng số tiền nợ tính tạm tính (do lãi còn tiếp tục phát sinh) đến ngày xét xử sơ thẩm 23/5/2025 là 1.243.037.834đ (*Một tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng*) cụ thể:

+ Nợ gốc: 949.999.959 đ.

+ Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 97.027.643 đ.

+ Lãi chậm trả gốc quá hạn: 193.647.988 đ.

+ Lãi chậm trả lãi quá hạn: 2.362.244 đ.

Kể từ ngày 24/5/2025 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) bà Chu Thị Thanh Kim H1 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 số HĐTD222202300023 ngày 17/01/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 222220230023/02 ngày 28/6/2023 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.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Chu Thị Thanh Kim H1 không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam 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:

Thửa đất số 11a, 11b thuộc tờ bản đồ số 3/SĐ tại bản Quyết Thắng, xã Nà Nghịu (nay là tổ dân phố 6, thị trấn Sông Mã), huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 155920 số vào sổ cấp GCN số CH 01165 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/01/2020 cho người sử dụng đất là ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Thủy.

Diện tích đất: 334,9m^2. Trong đó đất ở đô thị là 60,0m^2; đất trồng cây lâu năm 90,0m^2, đất nuôi trồng thủy sản 184,9m^2. Được xác định từ điểm A1 đến A8 trong sơ đồ, có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông T3 được xác định tại điểm A8 đến điểm A1. Có chiều dài cạnh là 7,64m.

- Phía Đông giáp đất bà Thủy được xác định tại điểm A1 đến A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 21,17m; 2,50m; 10,11m; 6,23m.

- Phía Nam giáp đường Lê Hồng Phong được xác định tại điểm A4 đến điểm A5. Chiều dài cạnh là 10,00m.

- Phía Tây giáp đất ông T3 được xác định tại điểm A5 đến A8. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,19m; 4,38m; 3,13m; 2,02m; 0,83m; 3,16m; 20,30m.

Trên đất không có tài sản gì. Thửa đất được rào kín bằng lưới B40 cột bê tông.

(có trích đo hình thể thửa đất và bản ảnh kèm theo)

1.3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của phần 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 Chu Thị Thanh Kim H1 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu sau khi thực hiện thanh toán mà còn thừa thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam có trách nhiệm trả lại số tiền thừa cho chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp của tài sản đảm.

Trường hợp bà Chu Thị Thanh Kim H1 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 Thương mại cổ phần L Việt Nam 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức T3 và bà Nguyễn Thị Th.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.940.000 đ (*tám triệu chín trăm bốn mươi 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.

3. Về án phí:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần L Việt Nam không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.000.000đ *(hai mươi ba triệu đồng)* đồng theo biên lai thu số 0002454 ngày 17/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

- Bà Chu Thị Thanh Kim H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 49.291.000đ (*bốn mươi chín triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 23/5/2025).

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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát huyện Sông Mã;
- Chi cục THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hà Thị Điệp