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: 02/2024/DS-ST
Ngày 12 - 01 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quàng Văn Tiện.

2. Bà Phạm Thị Thủy.

- 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 Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 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 09/2023/TLST- DS ngày 13/10/2023 về việc: Tranh chấp H5 đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST - DSST ngày 05/01/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A . Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện M, tỉnh Sơn La có 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 X H - Phó Giám đốc chi nhánh Sông Mã. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần X H - sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị Hồng Phước Q - sinh năm 1986. Đều trú tại: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

1. Bà Lê Thị P - sinh năm 1961, anh Trần X H1 - sinh năm 1990. Đều trú tại: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh X - sinh năm 1955, (vắng mặt - ủy quyền cho bà

Nguyễn Thị D); bà Nguyễn Thị D - sinh năm 1960. Đều trú tại: Bản Y, xã K, huyện M, Sơn La. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đình B và bà Phạm Thị E. Nơi cư trú: Bản Y, xã K, huyện M, Sơn La. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H2 và bà Đinh Thị H3; Nơi cư trú: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn H4 và bà Vũ Thị H5; Nơi cư trú: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị P4; Nơi cư trú: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

7. Ông Trần X T8, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

1. Phần trình bày của nguyên đơn: Trong đơn các khởi kiện đề các ngày 06/10/2023 và 25/10/2023 cùng ý kiến trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày

Ngày 09/3/2022 giữa AgriBank Chi nhánh huyện S, Sơn La và anh Trần X H đã ký kết H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202200236 với số tiền vay là 8.000.000.0000 đồng bao gồm dư nợ 6.974.000.000 đồng của H5 đồng tín dụng số 7907- LAV-202101115 ngày 13/9/2021 được chuyển sang, phương thức vay: Hạn mức tín dụng; thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 09/3/2022. Tổng số tiền mà ngân hàng đã giải ngân theo H5 đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kèm theo là: 7.884.000.000đ (*Bảy tỷ tám trăm tám mươi tư triệu đồng*). Cụ thể:

Ngày 17/05/2022 giải ngân số tiền 500.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ là ngày 17/01/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 20/05/2022 giải ngân số tiền 490.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 20/01/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 26/05/2022 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 26/01/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 05/10/2022 giải ngân số tiền 950.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/05/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 09/11/2022 giải ngân số tiền 964.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 09/07/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 29/11/2022 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 29/07/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 01/12/2022 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 25/07/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 07/12/2022 giải ngân số tiền 990.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 07/08/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 09/12/2022 giải ngân số tiền 990.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 07/08/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Anh H đã sử dụng các tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ 37, tại bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00026 do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp ngày 26/6/2015 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân;

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tại sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tại bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/2012 cho người sử dụng đất là hộ bà Lê Thị P.

Khoản nợ của H5 đồng tín dụng đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 18/01/2023; Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với gia đình anh Trần X H nhưng gia đình anh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ; gia đình anh Trần X H và các gia đình thế chấp tài sản không H5 tác, không đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 05/10/2023 gia đình anh Trần X H còn Nợ Agribank Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là 8.444.654.316đ (*Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu đồng*). Trong đó, nợ gốc: 7.884.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 479.645.755 đồng, nợ lãi quá hạn: 81.008.561 đồng.

Nay A khởi kiện anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

- Buộc anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải thực hiện

nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh huyện S tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/10/2023 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: 8.444.654.316đ (*Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu đồng*) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa Eận tại H5 đồng tín dụng số 7907-LAV- 202200236 ký ngày 09/3/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 06/10/2023 cho đến khi anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q thanh toán xong khoản nợ với Agribank Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

- Nếu anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Agribank Chi nhánh huyện S thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank Chi nhánh huyện S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (kê biên, bán phát mại) mà anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo các H5 đồng:

+ H5 đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 07/12/2020 và các H5 đồng sửa đổi, bổ sung số 01/2021/HĐSĐBS ngày 13/9/2021, số 01/2022/HĐSĐBS ngày 09/3/2022.

+ H5 đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 09/03/2022.

- Số tiền E 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 Eộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn E H5 pháp khác của anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q để E hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

Nhất trí với kết quả thẩm định ngày đo đạc ngày 27/11/2023 và biên bản thẩm định kèm theo; đối với diện T8 đất mà bà Lê Thị P đã chuyển nhượng cho các hộ ông bà H2 – H3, H4 – H5, bà Nguyễn Thị P4 phía nguyên đơn không nhất trí với việc đã chuyển nhượng này và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn vì: Việc chuyển nhượng này chưa thực hiện việc điều chỉnh biến động về đất đai, sau khi chuyển nhượng các hộ chưa thực hiện nghĩa vụ về Eế, khi anh Trần X H sử dụng diện T8 đất đã được cấp quyền sử dụng cho hộ bà Lê Thị P để thế chấp cho khoản vay với nguyên đơn đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo là toàn bộ diện T8 đất đã được cấp quyền (bao gồm cả diện T8 đất mà bà Lê Thị P đã thực hiện chuyển nhượng cho cả 3 hộ nêu trên).

2. Phần trình bày của bị đơn anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Quỳnh: Nhất trí với quá trình vay nợ, việc sử dụng các tài sản thế chấp và số tiền vay nợ gồm gốc và lãi như nguyên đơn đã trình bày. Tại H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202200236 ngày 09/3/2022 với bên vay là anh Trần X H và các ông/bà có tên trong H5 đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 07/3/2022 là ông Trần X T8 - sinh năm 1968 và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q - sinh năm 1986. Đều trú tại: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La thì anh H và chị Q xác định khoản tiền vay này hoàn toàn do vợ chồng anh chị sử dụng và đây là nợ chung của vợ chồng anh chị, ông Trần X T8 là bố đẻ của anh H chỉ ký giúp giấy tờ và không sử dụng tiền vay, nên anh H và chị Q xin nhận hoàn toàn trách nhiệm thanh toán khoản nợ theo H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV-202200236 ngày 09/3/2022 với Ngân hàng.

Tuy nhiên, hiện nay do làm ăn đang khó khăn gia đình chưa có tiền trả ngay nên nề nghị Ngân hàng tiếp tục tạo điều kiện để gia đình thanh toán nợ dần số tiền gốc và dừng tính lãi, mỗi tháng gia đình sẽ thanh toán số tiền gốc là 10.000.000đ đồng có thể điều chỉnh theo các tháng, tùy Eộc E nhập của gia đình.

3. Phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có văn bản trình bày ý kiến như sau:

- *Ông Nguyễn Thanh X và bà Lê Thị D* : Ông bà là bố mẹ đẻ của chị Quỳnh, do tạo điều kiện cho các con làm ăn nên đã đem quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 611986, cấp ngày 26/6/2015, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân, địa chỉ thửa đất tại bản Y, xã K, huyện M để bảo đảm cho khoản vay của chị Q và anh Hoàng, nay do chị Q - anh H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nếu chị Q và anh H không trả được khoản tiền nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông bà thì ông bà có đề nghị được thanh toán thay chị Q và anh H phần giá trị bảo đảm tương đương của thửa đất này, xin trả nợ tiền gốc, xin Ngân hàng không E lãi. Nếu phải xử lý tài sản bảo đảm này để thanh toán nợ cho khoản nợ của chị Q – anh H thì ông, bà không yêu cầu chị Q – anh H phải bồi hoàn giá trị tài sản.

Đối với phần diện T8 đất qua kiểm tra hiện trạng xác định được là hiện giờ gia đình nhà bà đang sử dụng có lấn chiếm vào diện T8 đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho nhà ông B - bà E là 234,9m^2, có đặc điểm cụ thể đã được mô tả theo biên bản xem xét thẩm định ngày 27/11/2023 và sơ đồ kèm theo, nhất trí nhận gia đình ông B sẽ trả tiền cho ông, bà trị giá của 2 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm, mỗi cây có giá là 3.750.000đ. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Bà D đã có đơn xin được giải quyết vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

- *Bà Lê Thị P và anh Trần X H1 trình:* bà P4 là mẹ đẻ của anh Hoàng, anh

Hiệp là em ruột của anh Hoàng, hiện giờ cả gia đình đang chung sống cùng vợ chồng anh H - chị Q trên diện T8 đất và ngôi nhà, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Lê Thị P (đính chính ngày 13/4/2020) mà anh H đã sử dụng là tài sản đảm bảo cho khoản vay của anh H - chị Q theo H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV-202200236 ngày 09/3/2022. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để cho gia đình thanh toán nợ dần theo như anh H và chị Q đã trình bày là mỗi tháng thanh toán nợ gốc 10.000.000đ và dừng tính lãi do gia đình làm ăn Ea lỗ, điều kiện khó khăn. Trường H5 không chấp nhận đề nghị nêu trên, nếu Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm đề nghị xác định lại giá trị tài sản bảo đảm của gia đình vì thời điểm thẩm định ngôi nhà hiện tại đang trong giai đoạn thi công chưa hoàn thành. Nếu phải xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ cho khoản nợ của của gia đình Trần X H thì không yêu cầu anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải bồi hoàn giá trị tài sản.

Bà Lê Thị P thừa nhận đối với diện T8 đất mà bà sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của anh H - chị Q với Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã thì trước khi sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay bà đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho các hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 và bà Đinh Thị H3, ông Phạm Văn H4 và bà Vũ Thị H5, bà Nguyễn Thị P4**,** nhưng sau khi chuyển nhượng bà và các hộ này chưa làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất nên trong phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/2012 cho người sử dụng đất là hộ bà Lê Thị P có cả phần diện T8 đất bà đã chuyển nhượng trước đó cho các hộ này, phần diện T8 đất đã chuyển nhượng và còn lại có đặc điểm đúng như trong sơ đồ và biên bản thẩm định của Tòa án đã tiến hành ngày 27/11/2023, bà đề nghị đối với phần diện T8 đất mà bà đã chuyển nhượng cho các hộ gia đình ông bà H2 – H3, H4 – H5, bà Nguyễn Thị P4 vẫn tiếp tục để các hộ sử dụng đúng hiện trạng đã được Tòa án thẩm định, đo đạc ngày 27/11/2023. Đối với các cây ăn quả, cây hoa, cây cảnh mà có trên diện T8 đất đề nghị Tòa án không kiểm đếm và không E hồi xử lý nếu phải xử lý tài sản đảm bảo thì gia đình sẽ tự xử lý đối với các tài sản là cây cối này.

- Ông Nguyễn Đình B và bà Phạm Thị E:

Gia đình có thửa đất liền kề với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 611986, cấp ngày 26/6/2015, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân. Ngày 27/11/2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất nêu trên, kết quả thẩm định xác định thực trạng sử dụng đất thực tế: Diện T8 đất ông Nguyễn Thanh X so với diện T8 đất được cấp quyền sử dụng đất có

trồng lấn sang đất gia đình ông, bà là 234,9m^2, diện T8 đất sử dụng trồng lấn được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6; chiều dài cạnh từ A1 đến A2 là 1,04m; chiều dài cạnh từ A2 đến A5 là 93,32m; chiều dài cạnh từ A5 đến A6 là 4,01m; chiều dài cạnh từ A6 đến A1 là 21,81m, 40,46m, 32,30m. Diện T8 đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà Eộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 925311, nên ông bà đề nghị gia đình ông X phải trả lại cho ông, bà diện T8 đất đã lấn theo đúng như đã được mô tả tại sơ đồ thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã. Trên diện T8 đất trồng lấn này có 02 cây nhãn ghép cho ăn quả trên 10 năm, đối với 02 cây nhãn này thì ông bà trả giá trị theo đơn giá do nhà nước quy định cho ông X – bà Duyến là 3.750.000đ/01 cây.

Ông, bà có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải về phần có liên quan đến quyền và nghĩa vụ ông, bà. Đồng thời xin được giải quyết xét xử vắng mặt đối với vụ án này.

- Ông Nguyễn Văn H2 và bà Đinh Thị H3; Phạm Văn H4 và bà Vũ Thị H5; bà Nguyễn Thị P4.

Các hộ gia đình ông, bà H2 – H3, H4 – H5, bà Nguyễn Thị P4 đều mua lại một phần diện T8 đất của gia đình bà Lê Thị P khi mua trên đất không có tài sản gì, sau khi nhận chuyển nhượng các hộ gia đình đã xây đựng nhà cửa và sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay, H5 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị P đều được UBND xã Nà Nghịu thực hiện chứng thực, nhưng các bên chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện T8 đất đã mua. Nay thửa đất thế chấp tại Ngân hàng có cả các diện T8 đất của gia đình các ông H2 – H3, H4 – H5, bà Nguyễn Thị P4 đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị P trước đó, các hộ đều không hề hay biết việc thế chấp này, đề nghị Ngân hàng không E hồi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của các hộ. Các ông, bà đều nhất trí kết quả thẩm định, đo đạc của Tòa án ngày 27/11/2023 đề nghị trả lại đúng như hiện trạng đang sử dụng.

Các ông, bà đều có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải về phần quyền và nghĩa vụ của mình, đồng thời cũng có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

II. Ngày 27 tháng 11 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện T8 đất là tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại 02 diện T8 đất cụ thể sau:

1. Diện T8 đất thứ nhất: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, dịa chỉ thửa đất: Bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 611986, cấp ngày 26/6/2015, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân.

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

* Tổng diện T8 đất là 2546,2m^2. Toàn bộ là đất trồng cây lâu năm (diện T8 đất giảm so với diện T8 đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 55,9m^2). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A3 đến A4; chiều dài cạnh lần lượt là 39,95m; 20,15m; 25,60m.

Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A4 đến A5, A6; chiều dài cạnh lần lượt là 10,47m; 12,40m; 8,13m; 4,01m.

Phía Nam giáp đất ông B: được xác định từ điểm A6 đến điểm A1; có cạnh là 28,81m; 40,46m; 32,30m.

Phía Tây giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A1 điểm A2, A3; có các cạnh lần lượt là 1,04m; 21,64m.

* Tài sản trên đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6 trong sơ đồ:

Xoài ghép cho quả từ 05 năm -10 năm: 02 cây.

Cây nhãn ghép cho quả từ 05-10 năm: 53 cây.

Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 43 cây.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

***** Hiện trạng sử dụng của diện T8 đất ông Nguyễn Thanh X so với diện T8 đất được cấp quyền sử dụng đất có trồng lấn sang đất của ông Nguyễn Đình B là 234,9m^2. Diện T8 đất sử dụng trồng lấn được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6; chiều dài các cạnh cụ thể như sau: chiều dài cạnh từ A1 đến A2 là 1,04m; chiều dài cạnh từ A2 đến A5 là 93,32m; chiều dài cạnh từ A5 đến A6 là 4,01m; chiều dài cạnh từ A6 đến A1 là 21,81m, 40,46m, 32,30m. Tài sản trên phần đất bị trồng lấn: Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 02 cây.

* Sau khi trừ đi diện T8 đất đã trồng lấn thì diện T8 đất còn lại của ông Nguyễn Thanh X là 2311,3m^2. Tài sản trên phần diện T8 đất này là: Xoài ghép cho quả từ 05 năm -10 năm có 02 cây, Cây nhãn ghép cho quả từ 05-10 năm có 53 cây, cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 41 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Diện T8 đất thứ 2: Thửa đất số 2, địa chỉ thửa đất: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho hộ bà Lê Thị P.

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

* Quá trình sử dụng gia đình bà Lê Thị P đã thực hiện chuyển nhượng một phần diện T8 đất cho các hộ gia đình ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 (là thửa số 272c trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 170,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 (là thửa số 272b, có tổng diện T8 là 136,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 (là thửa số 253a có diện T8 91,0m^2 đất ở nông thôn và thửa số 272a có diện T8 là 32,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có tổng diện T8 là 123,1m^2). Như vậy, sau khi trừ đi các diện T8 đất đã chuyển nhượng thì diện T8 đất còn lại thực tế của bà Lê Thị P đang sử dụng nằm trong diện T8 đất được cấp quyền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012 còn lại được xác định là các thửa 272 trong sơ đồ, có diện T8 là 2283,6m^2 là đất trồng cây lâu năm và thửa số 253 trong sơ đồ, có diện T8 là 219,0m^2 là đất ở nông thôn, có đặc điểm cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Tiến và chi cục Ế huyện Sông Mã; được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 33, 87m; 9,50m; 3,48m; 6,64m; 3,61m.

- Phía Đông nằm về phía đường 8/3; được xác định từ điểm A13 đến các điểm A14, A15, A16, A17, A4, A5, A6, A7, A8; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 5,20m; 7,07m; 5,01m; 4,92m; 5,37m; 17,12m; 2,96m; 4,15m; 6,86m; 2,97m; 1,76m; 1,60m; 12,38m; 1,27m; 1,07m; 3,87m; 5,00m; 21,14m; 2,97m.

- Phía Nam giáp đất khí tượng; được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 3,02m; 8,86m; 10,40m; 29,30m; 26,84m.

- Phía Tây giáp đất ông Sứng; được xác định từ điểm A10 đến điểm A11; có chiều dài cạnh là 39,32m.

** Tài sản trên thửa đất số 272 và 253 đất gồm có:*

(1) một ngôi nhà xây 2 tầng đổ mái bằng, tường xây 20, xây dựng xong cuối năm 2022; được ký hiệu là N5 trong sơ đồ, có diện T8 là 167,6m^2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 4,21m; 2,03m; 5,38m; 10,56m; 5,71m; 1,13m; 4,02m; 1,22m; 5,50m; 5,77m; 1,50m; 5,04m; 3,99m; 2,10m.

(2) một nhà để xe khung sắt mái lập tôn, xây dựng cùng thời điểm với ngôi nhà xây 2 tầng; được ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có diện T8 là 35,5m^2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 5,31m; 6,68m; 5,31m; 6,68m.

(3) một cổng xây 2 trụ, có xây phần nối giữa 2 trụ ở lối vào sân bê tông; được ký hiệu là N4, có diện T8 10,8m^2, xây dựng cùng thời điểm với ngôi nhà xây 2 tầng. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 5,80m; 1,86m; 5,80m; 1,86m. Phía trước cổng vào nhà là 1 lối đi được đổ bê tông để đi từ đường 8/3 vào trong sân bê tông của ngôi nhà 2 tầng.

(4) một phần bán mái lập tôn, kèo sắt, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện T8 8,8m^2; được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B1, B2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 1,61m; 5,53m; 1,60m; 5,48m.

(5) một nhà xây cấp 4, khung sắt, tường quây tôn, mái lập tôn, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện T8 64,7m^2; được xác định từ điểm B6 đến các điểm B7, B8, B9, B2, B3. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 2,57m; 1,15m; 8,88m; 5,48m; 12,38m; 4,22m.

(6) một phần bán mái lập tôn, kèo sắt, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N3 trong sơ đồ, có diện T8 là 9,9m^2; được xác định từ điểm B4 đến các điểm B5, B6, B3. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 4,30m; 2,33m; 4,22m; 1,27m; 1,07m.

(7) một sân bê tông có diện T8 là 876,5m^2; được xác định từ điểm BT1 đến các điểm BT2, BT3, BT4 trong sơ đồ; có chiều dài các cạnh là 38,86m; 24,06m; 37,23m; 22,22m. Phần sân bê tông có được xây tường rào và có xây kè bó chân tường đất.

Diện T8 đất ngoài phần sân bê tông ra là đất dốc cao, Eộc tà luy dương.

* Ngoài ra, trên đất còn có một số cây ăn quả và cây hoa, cây cảnh: các bên đương sự thống nhất không kiểm đếm, không xử lý đối với phần tài sản này.

(Có sơ đồ kèm theo)

III. Quan điểm của Viện kiểm sát:

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

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

- Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Quỳnh.

Buộc anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải trả cho Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 05/10/2023 là (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: 8.444.654.316đ (Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu đồng), gồm: tiền nợ gốc là 7.884.000.000đ, tiền lãi trong hạn 479.645.755đ, nợ lãi quá hạn 81.008.561đ.

Buộc anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q còn phải chịu các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa Eận tại H5 đồng tín dụng số 7907-LAV- 202200236 ký ngày 09/3/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 06/10/2023 cho đến khi anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q thanh toán xong khoản nợ với Agribank Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

Trong trường H5 anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q không thực hiện việc trả nợ thì ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá tài sản là:

(1) Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, dịa chỉ thửa đất: Bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 611986, cấp ngày 26/6/2015, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân.

Tổng diện T8 đất là 2311,3m^2. Toàn bộ là đất trồng cây lâu năm (diện T8 đất giảm so với diện T8 đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 55,9m^2). Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A2, A3 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A3 đến A4; chiều dài cạnh lần lượt là 39,95m; 20,15m; 25,60m.

Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A4 đến A5; chiều dài cạnh lần lượt là 10,47m; 12,40m; 8,13m.

Phía Nam giáp đất ông B: được xác định từ điểm A5 đến điểm A2; có cạnh là 93,32m.

Phía Tây giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3; có chiều dài là 21,64m.

Cùng toàn bộ tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm: Xoài ghép cho quả từ 05 năm -10 năm có 02 cây, Cây nhãn ghép cho quả từ 05-10 năm có 53 cây, cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 41 cây.

(2) Thửa đất số 2, địa chỉ thửa đất: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Lê Thị P cùng các tài sản trên đất.

Đất có đặc điểm như sau: Sau khi trừ đi các diện T8 đất đã chuyển nhượng thì diện T8 đất còn lại thực tế của bà Lê Thị P đang sử dụng nằm trong diện T8 đất được cấp quyền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012 còn lại được xác định là các thửa 272 trong sơ đồ, có diện T8 là 2283,6m^2 là đất trồng cây lâu năm và thửa số 253 trong sơ đồ, có diện T8 là 219,0m^2 là đất ở nông thôn, cụ thể:

- Phía Bắc giáp đất ông Tiến và chi cục Eế huyện Sông Mã; được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 33, 87m; 9,50m; 3,48m; 6,64m; 3,61m.

- Phía Đông nằm về phía đường 8/3; được xác định từ điểm A13 đến các điểm A14, A15, A16, A17, A4, A5, A6, A7, A8; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 5,20m; 7,07m; 5,01m; 4,92m; 5,37m; 17,12m; 4,15m; 6,86m; 2,97m; 1,76m; 1,60m; 12,38m; 1,27m; 1,07m; 3,87m; 5,00m; 21,14m; 2,97m.

- Phía Nam giáp đất khí tượng; được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 3,02m; 8,86m; 10,40m; 29,30m; 26,84m.

- Phía Tây giáp đất ông Sứng; được xác định từ điểm A10 đến điểm A11; có chiều dài cạnh là 39,32m.

(*Có sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã).*

2. Chấp nhận việc bà D - ông X trả lại cho ông B - bà E phần diện T8 đất là 234,9m^2. Diện T8 đất sử dụng trồng lấn được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6; cùng tài sản trên đất là 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm.

Chấp nhận ông B - bà E nhất trí trả cho bà D - ông X giá trị 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm, tổng là 7.500.000đ

(*Diện T8 đất theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã mô tả cụ thể*).

3. Công nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật cho các hộ gia đình ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 đối với thửa số 272c trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 170,2m^2 là đất trồng cây lâu năm, hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 đối với thửa số 272b, có tổng diện T8 là 136,2m^2 là đất trồng cây lâu năm, hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 đối với thửa số 253a có diện T8 91,0m^2 đất ở nông thôn và thửa số 272a có diện T8 là 32,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có tổng diện T8 là 123,1m^2.

4. Buộc anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Quỳnh, ông Nguyễn Thanh Xuân, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng 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 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:

Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo H5 đồng tín dụng số 7907-LAV-202200236 ngày 09/3/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã; Xét đây là quan hệ tranh chấp H5 đồng tín dụng và E 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị D , ông Nguyễn Thanh X (ông X đã ủy quyền cho bà D tham gia tố tụng tại Tòa án), bà Lê Thị P, anh Trần X H1 đã được Tòa án tiến hành triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm H5 lệ nhưng bà D , bà P4, anh Hiệp không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm theo yêu cầu, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà D , bà P4, anh Hiệp đã có ý kiến đối với phần quyền và nghĩa vụ của mình; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Đình B, bà Phạm Thị E, ông Nguyễn Văn Hạnh, bà Đinh Thị H3, ông Phạm Văn Hùng, bà Vũ Thị H5, ông Trần X T8, bà Lê Thị P đã có ý kiến bằng văn bản về phần quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án, có văn bản đề nghị không tiến hành hòa giải và xin được vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù H5 với quy định tại khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại các khởi kiện đề các ngày 06/10/2023 và 25/10/2023 phía nguyên đơn khởi kiện bị đơn là anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Quỳnh. Tuy khi giao kết H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202200236 ngày 09/3/2022 với bên vay là anh Trần X H và các ông/bà có tên trong H5 đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 07/3/2022 là ông Trần X T8 - sinh năm 1968 và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q - sinh năm 1986; đều trú tại: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Như vậy, xác định anh H và chị Q là bị đơn, ông Trần X T8 tuy không bị khởi kiện và không được nguyên đơn xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng xác định khi giao kết H5 đồng tín dụng thì ông Trần X T8 cũng là bên vay tiền nên Tòa án đưa ông T8 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự. Quá trình giải quyết vụ án anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q đều thừa nhận số tiền vay theo H5 đồng tín dụng có tranh chấp là nợ chung của vợ chồng anh chị, ông Trần X T8 không sử dụng khoản vay này và anh chị nhận hoàn toàn trách nhiệm trả nợ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải có nghĩa vụ đối với toàn bộ khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nội dung của H5 đồng tín dụng:

Nguyên đơn và anh Trần X H là đại diện của bên vay đã ký H5 đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202200236 ngày 09/3/2022, bao gồm nhận nợ số tiền 6.974.000.000 đồng của H5 đồng tín dụng số 7907- LAV-202101115 ngày 13/9/2021 được chuyển sang, phương thức vay: Hạn mức tín dụng; thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 09/3/2022. Tổng số tiền mà ngân hàng đã giải ngân theo H5 đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kèm theo là: 7.884.000.000đ (*Bảy tỷ tám trăm tám mươi tư triệu đồng*). Anh Trần X H đã ký giấy nhận nợ với kỳ hạn trả nợ lãi, kỳ hạn trả nợ gốc theo các thời hạn đã nêu rõ trong từng giấy nhận nợ; để đảm bảo cho khoản vay này anh Trần X H đã sử dụng các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các H5 đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 14/04/2020 kèm các H5 đồng sửa đổi bổ sung, H5 đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 09/03/2022.

Các H5 đồng nêu trên đã được các bên tham gia giao kết H5 đồng ký kết, được UBND xã Chiềng Khương, UBND xã N, huyện M, tỉnh Sơn La chứng thực đối với diện T8 đất tương ứng trên địa bàn quản lý và 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, thực hiện đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo theo Luật định. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các H5 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, nội dung của H5 đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên H5 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 Eận trong H5 đồng.

Ngay khi giao kết H5 đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện cho bị đơn vay tổng số tiền là 7.884.000.000đ như đã thỏa Eận trong H5 đồng tín dụng, tuy nhiên sau khi nhận tiền thì khi anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q 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 H5 làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 18/01/2023. Tính đến hết ngày 05/10/2023 anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q còn nợ tại Agribank Sông Mã tổng số tiền bao gồm gốc và lãi là 8.444.654.316đ (*Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu*

đồng); trong đó, nợ gốc: 7.884.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 479.645.755 đồng, nợ lãi quá hạn: 81.008.561 đồng.

Số tiền nợ do nguyên đơn đề nghị là phù H5 với số dư nợ thực tế, số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù H5 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 tiền nợ gốc và lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của H5 đồng thế chấp

Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã sử dụng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo các H5 đồng thế chấp sau:

a) H5 đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 07/12/2020 và các H5 đồng sửa đổi, bổ sung số 01/2021/HĐSĐBS ngày 13/9/2021, số 01/2022/HĐSĐBS ngày 09/3/2022 với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Lê Thị P (đính chính ngày 13/4/2020);

Theo H5 đồng thế chấp và các H5 đồng sửa đổi, bổ sung của H5 đồng thế chấp này thì diện T8 đất được thế chấp là 3.046m^2, bao gồm: đất trồng cây lâu năm là 2.736m^2 và đất ở tại nông thôn là 310m^2 cùng tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây 2 tầng, kết cấu khung sắt đổ bê tông cốt thép (có bản ảnh tài sản kèm theo). Tuy nhiên, qua việc xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy: gia đình hộ bà Lê Thị P chỉ còn sử dụng 219m^2 là đất ở tại nông thôn và 2283,6m^2 đất trồng cây lâu năm; trước đó vào các năm 2009 và 2011 bà Lê Thị P đã thực hiện chuyển nhượng một phần diện T8 đất này cho hộ gia đình ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 (là thửa số 272c trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 170,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 (là thửa số 272b trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 136,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 (là thửa số 253a trong sơ đồ, có diện T8 91,0m^2 đất ở nông thôn và thửa số 272a có diện T8 là 32,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có tổng diện T8 là 123,1m^2).

HĐXX thấy rằng, việc chuyển nhượng của bà Lê Thị P cho ba hộ gia đình nêu trên được lập thành văn bản và đã được Ủy ban nhân dân xã N, huyện M thực hiện chứng thực, các bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền đầy đủ cho bà Lê Thị P và xây nhà ở trên diện T8 đất nhận chuyển nhượng từ khi nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định đến nay, việc bà Lê Thị P sử dụng tài sản này đảm bảo cho khoản vay các hộ gia đình đều không biết và không nhất trí trả lại phần

tài sản gồm đất và nhà trên đất Eộc sở hữu của mình cho bà Lê Thị P để nguyên đơn xử lý bán phát mại E hồi nợ trong trường H5 bị đơn không thanh toán được số tiền nợ; Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng được thực hiện trước khi bà Lê Thị P sử dụng diện T8 đất này để đảm bảo cho khoản vay của anh Trần X Hoàng, tại các H5 đồng thế chấp và H5 đồng sửa đổi bổ sung của H5 đồng thế chấp đều không đề cập đến phần tài sản của ba hộ gia đình nêu trên. Do vậy, H5 đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 07/12/2020 và các H5 đồng sửa đổi, bổ sung số 01/2021/HĐSĐBS ngày 13/9/2021, số 01/2022/HĐSĐBS ngày 09/3/2022 bị vô hiệu một phần đối với phần diện T8 đất và tài sản trên đất đang do các hộ gia đình hộ gia đình ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 (là thửa số 272c trong sơ đồ), hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 (là thửa số 272b trong sơ đồ), hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 đang quản lý, sử dụng. Trong trường H5 bọ đơn không thanh toán được khoản tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn mà phải xử lý tài sản đảm bảo của bà Lê Thị P thì chỉ được bán phát mại đối với diện T8 đất thực tế đang sử dụng là 219m^2 là đất ở tại nông thôn và 2283,6m^2 đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ mô tả cụ thể) và 01 ngôi nhà xây 2 tầng cùng các tài sản khác trên đất Eộc quyền sở hữu của gia đình bà Lê Thị P (các tài sản được mô tả đầy đủ trong biên bản xem xét thẩm định ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã).

Đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất và ngôi nhà xây 2 tầng trên đất phía bị đơn có đề nghị được xác định lại giá trị của tài sản mới nhất trí bàn giao để bán phát mại E hồi nợ vì cho rằng khi cho vay phía Ngân hàng đã định giá giá trị tài sản cao hơn so với thực tế và cho vay số tiền quá lớn là không có căn cứ chấp nhận; bởi lẽ, khi cho vay Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản và giá trị của tài sản theo giá trị trường tại thời điểm cho vay, và giá trị này chỉ để làm căn cứ xác định số tiền có thể cho vay chứ không phải là để xác định giá trị khấu trừ nợ trong trường H5 bên vay không trả được tiền theo cam kết, bên cạnh đó việc cho vay là sự thỏa Eận của hai bên tham gia giao kết H5 đồng, người vay có quyền lựa chọn được vay số tiền trong phạm vi giới hạn cho vay của ngân hàng, không bị ép buộc phải vay số tiền lớn tối đa tương ứng với tỷ lệ của giá trị tài sản đảm bảo.

b) H5 đồng thế chấp số 01/2022/HĐTC ký ngày 09/3/2022 với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00026 do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp ngày 26/6/2015 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân.

Theo H5 đồng thế chấp này thì toàn bộ diện T8 đất cùng tài sản trên đất đã được cấp quyền sử dụng đất là 2.367,2m^2 là tài sản thế chấp cho khoản vay. Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy diện T8 đất sử dụng thực tế là 2311,3m^2, toàn bộ là đất trồng cây lâu năm (diện T8 đất giảm so với diện T8 đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 55,9m^2). Do vậy, trong

trường H5 bị đơn không thanh toán được tiền vay nợ thì nguyên đơn có quyền xử lý tài sản đảm bảo là diện T8 đất đang sử dụng thực tế và toàn bộ tài sản có trên diện T8 đất này để E hồi nợ.

Do hiện trạng và diện T8 đất có sự thay đổi so với diện T8 đất đã được cấp quyền theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên khi tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ thể được cấp quyền phải thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện T8 có thay đổi theo đúng hiện trạng thực tế.

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

Như đã đề cập và phân T8 tại mục [2.1] và [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các H5 đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nêu tại các điểm a) và b) tiểu mục [2.2] phần Nhận định; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để E hồi nợ của Ngân hàng A là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 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 A buộc anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 05/10/2023 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: 8.444.654.316đ (*Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu đồng*), gồm: tiền nợ gốc là 7.884.000.000đ, tiền lãi trong hạn 479.645.755đ, nợ lãi quá hạn 81.008.561đ và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 06/10/2023 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 anh Trần X Hoàng, chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q không thanh toán được số tiền nợ cho Ngân hàng thì sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì Ngân hàng 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 điểm a, b tiểu mục [2.2] phần Nhận định của bản án vụ án để E hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] 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 ông Nguyễn Thanh Xuân, bà Nguyễn Thị D , bà Lê Thị P, anh Trần X H1 có ý kiến nếu các tài sản Eộc quyền sở hữu của mình là các tài sản thế chấp cho khoản vay mà bị kê biên, phát mại, bán đấu giá để E hồi nợ cho nguyên đơn thì không yêu cầu anh H - chị Q phải hoàn trả lại giá trị các tài sản này cho chủ sở hữu. HĐXX xét thấy các ý kiến này là tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của Luật nên chấp nhận.

[4] Về các vấn đề khác có liên quan đến những người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan trong vụ án:

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy diện T8 đất sử dụng của ông Nguyễn Thanh X có chồng lấn sang diện T8 đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình B - bà Phạm Thị E là 234,9m^2 và trên diện T8 đất chồng lấn có 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm của gia đình ông Nguyễn Thanh Xuân; ông Nguyễn Thanh X - bà Nguyễn Thị D nhất trí sẽ trả lại diện T8 đất chồng lấn cho ông B - bà E, và ông B - bà E trả lại cho ông X - và D tổng giá trị 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm là 7.500.000đ. Xét các ý kiến này là tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của Luật nên HĐXX chấp nhận.

Đối với phần diện T8 đất mà bà Lê Thị P đã chuyển nhượng cho các hộ ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 (là thửa số 272c trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 170,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 (là thửa số 272b, có tổng diện T8 là 136,2m^2 là đất trồng cây lâu năm), hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 (là thửa số 253a có diện T8 91,0m^2 đất ở nông thôn và thửa số 272a có diện T8 là 32,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có tổng diện T8 là 123,1m^2): như đã phân T8 tại điểm a) tiểu mục [2.2] phần Nhận định của bản án xác định phần các diện T8 đất đã chuyển nhượng này cùng tài sản trên đất được giữ lại cho những người đang quản lý, sử dụng mà không E hồi khi kê biên để bán đấu giá là phù H5 với thực tế quá trình sử dụng đất và đảm bảo quyền sở hữu H5 pháp tài sản trên đất.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tạm ứng thanh toán xong là 13.852.000đ theo phiếu E số TM06 ngày 07/11/2023 và phiếu chi số C0007 ngày 27/11/2023 và có yêu cầu anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh H - chị Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 13.852.000đ và nguyên đơn đã được Tòa án hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ còn thừa là 6.108.000đ theo biên bản ngày 02/01/2024.

Buộc bị đơn phải chịu các chi phí khác phát sinh theo luật định để thực hiện trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; Các Điều 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; các Điều 117, 130, 131, 407 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 E, miễn, giảm, E, 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 A đối với anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Quỳnh.

1.1 Buộc anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 05/10/2023 là 8.444.654.316đ (*Tám tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn ba trăm mười sáu đồng*), gồm: tiền nợ gốc là 7.884.000.000đ, tiền lãi trong hạn 479.645.755đ, nợ lãi quá hạn 81.008.561đ.

Kể từ ngày 06/10/2023 anh Trần X H và chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa Eận trong H5 đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa Eận của các bên trong H5 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 H5 với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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

(1) Diện T8 đất thứ nhất: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, dịa chỉ thửa đất: Bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 611986, cấp ngày 26/6/2015, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh Xuân.

***** Tổng diện T8 đất là 2311,3m^2 (diện T8 đất giảm so với diện T8 đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 55,9m^2). Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A2, A3 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A3 đến A4; chiều dài cạnh lần lượt là 39,95m; 20,15m; 25,60m.

Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A4 đến A5; chiều dài cạnh lần lượt là 10,47m; 12,40m; 8,13m.

Phía Nam giáp đất ông B: được xác định từ điểm A5 đến điểm A2; có cạnh là 93,32m.

Phía Tây giáp đất bà Chăm: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3; có chiều dài là 21,64m.

* Cùng toàn bộ tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm: Xoài ghép cho quả từ 05 năm -10 năm có 02 cây, Cây nhãn ghép cho quả từ 05-10 năm có 53 cây, cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 41 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

(2) Diện T8 đất thứ 2**:** địa chỉ thửa đất: Bản G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 269547, số vào sổ cấp GCN: CH00211 ngày 06/5/2012, do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Lê Thị P.

***** Được xác định là các thửa 272 trong sơ đồ, có diện T8 là 2283,6m^2 là đất trồng cây lâu năm và thửa số 253 trong sơ đồ, có diện T8 là 91,0m^2 là đất ở nông thôn, có đặc điểm cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Tiến và chi cục Eế huyện Sông Mã; được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 33, 87m; 9,50m; 3,48m; 6,64m; 3,61m.

- Phía Đông nằm về phía đường 8/3; được xác định từ điểm A13 đến các điểm A14, A15, A16, A17, A4, A5, A6, A7, A8; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 5,20m; 7,07m; 5,01m; 4,92m; 5,37m; 17,12m; 4,15m; 6,86m; 2,97m; 1,76m; 1,60m; 12,38m; 1,27m; 1,07m; 3,87m; 5,00m; 21,14m; 2,97m.

- Phía Nam giáp đất khí tượng; được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10; có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: 3,02m; 8,86m; 10,40m; 29,30m; 26,84m.

- Phía Tây giáp đất ông Sứng; được xác định từ điểm A10 đến điểm A11; có chiều dài cạnh là 39,32m.

* Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- Một ngôi nhà xây 2 tầng đổ mái bằng, tường xây 20, xây dựng xong cuối năm 2022; được ký hiệu là N5 trong sơ đồ, có diện T8 là 167,6m^2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 4,21m; 2,03m; 5,38m; 10,56m; 5,71m; 1,13m; 4,02m; 1,22m; 5,50m; 5,77m; 1,50m; 5,04m; 3,99m; 2,10m.

- Một nhà để xe khung sắt mái lập tôn, xây dựng cùng thời điểm với ngôi nhà xây 2 tầng; được ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có diện T8 là 35,5m^2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 5,31m; 6,68m; 5,31m; 6,68m.

- Một cổng xây 2 trụ, có xây phần nối giữa 2 trụ ở lối vào sân bê tông; được ký hiệu là N4, có diện T8 10,8m^2, xây dựng cùng thời điểm với ngôi nhà xây 2 tầng. Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 5,80m; 1,86m; 5,80m; 1,86m. Phía trước cổng vào nhà là 1 lối đi được đổ bê tông để đi từ đường 8/3 vào trong sân bê tông của ngôi nhà 2 tầng.

- Một phần bán mái lập tôn, kèo sắt, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện T8 8,8m^2; được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B1, B2. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 1,61m; 5,53m; 1,60m; 5,48m.

- Một nhà xây cấp 4, khung sắt, tường quây tôn, mái lập tôn, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện T8 64,7m^2; được xác định từ điểm B6 đến các điểm B7, B8, B9, B2, B3. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 2,57m; 1,15m; 8,88m; 5,48m; 12,38m; 4,22m.

- Một phần bán mái lập tôn, kèo sắt, xây dựng năm 2014; được ký hiệu là N3 trong sơ đồ, có diện T8 là 9,9m^2; được xác định từ điểm B4 đến các điểm B5, B6, B3. Có chiều dài các cạnh lần lượt là 4,30m; 2,33m; 4,22m; 1,27m; 1,07m.

- Một sân bê tông có diện T8 là 876,5m^2; được xác định từ điểm BT1 đến các điểm BT2, BT3, BT4 trong sơ đồ; có chiều dài các cạnh là 38,86m; 24,06m; 37,23m; 22,22m. Phần sân bê tông có được xây tường rào và có xây kè bó chân tường đất.

Diện T8 đất ngoài phần sân bê tông ra là đất dốc cao, Eộc tà luy dương.

* Ngoài ra, trên đất còn có một số cây ăn quả và cây hoa, cây cảnh: các bên đương sự thống nhất không kiểm đếm, không xử lý đối với phần tài sản này.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.3 Trường H5 sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q và anh Trần X H tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại.

Trường H5 chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q và anh Trần X H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong H5 đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên liên quan.

2. Về các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1 Buộc ông Nguyễn Thanh X - bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho ông Nguyễn Đình B - bà Phạm Thị E 234,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại bản Y, xã K, huyện M, tỉnh Sơn La; được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6; chiều dài cạnh từ A1 đến A2 là 1,04m; chiều dài cạnh từ A2 đến A5 là 93,32m; chiều dài cạnh từ A5 đến A6 là 4,01m; chiều dài cạnh từ A6 đến A1 là 21,81m, 40,46m, 32,30m cùng tài sản trên đất là 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm (*có sơ đồ kèm biên bản xem xét thẩm định ngày 27/11/2023*).

Ông Nguyễn Đình B - bà Phạm Thị E phải trả cho ông Nguyễn Thanh X - bà Nguyễn Thị D tổng giá trị 02 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm là 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm 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.

2.2 Công nhận các hộ gia đình ông Phạm Văn H4 - bà Vũ Thị H5 được quyền sở hữu diện T8 đất cùng tài sản trên đất, đất được đánh dấu là thửa số 272c trong sơ đồ, có tổng diện T8 là 170,2m^2 là đất trồng cây lâu năm, hộ gia đình bà Nguyễn Thị P4 được quyền sở hữu diện T8 đất cùng tài sản trên đất, đất được đánh dấu là thửa số 272b, có tổng diện T8 là 136,2m^2 là đất trồng cây lâu năm, hộ gia đình ông Nguyễn Văn H2 - Đinh Thị H3 được quyền sở hữu diện T8 đất cùng tài sản trên đất, đất được đánh dấu là thửa số 253a có diện T8 91,0m^2 đất ở nông thôn và thửa số 272a có diện T8 là 32,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có tổng diện T8 là 123,1m^2 theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng để điều chỉnh.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

Chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q và anh Trần X H phải hoàn trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 13.852.000đ.

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

Chị Nguyễn Thị Hồng Phước Q và anh Trần X H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.444.654đ (*Một trăm mười sáu triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tư đồng*).

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000đ theo biên lai E số 0000718 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Ông Nguyễn Thanh Xuân, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 375.000đ (*Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12/01/2024). Các đương sự vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết đúng quy định.

Trường H5 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 Eận 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:
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã Chiềng Khương;
- UBND xã Nà Nghịu;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung