TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 29 - 8 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lò Văn Chung;

2. Ông Nguyễn Văn Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Linh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 15/2025/TLST- DS ngày 03/12/2024 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: 05/2025/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng A (Ag). Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Ag, số 02 Lạng Hạ, phường Gi, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Chi nhánh đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã, Sơn La. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tăng Xuân H – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách điều hành. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, xã Sông Mã, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Quàng H, sinh năm 1994. Có đơn xin vắng mặt.

2. Chị Lù V, sinh năm 2000. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Quàng T, sinh năm 1972. Có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Bạc T, sinh năm 1982. Có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Quàng V, sinh năm 2000. Có đơn xin vắng mặt.

6. Chị Quàng U, sinh năm 2003. Có đơn xin vắng mặt.

Đều trú tại: Bản P, xã CK, tỉnh Sơn La (trước là Bản P, xã CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La).

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

1. Anh Lường M, sinh năm 1996. Có đơn xin vắng mặt.

2. Chị Lò T, sinh năm 2001. Có đơn xin vắng mặt.

Đều đăng ký trú tại: Bản H, xã M, tỉnh Sơn La. Chỗ ở hiện nay: Bản P, xã M, tỉnh Sơn La.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

**** Nguyên đơn:*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 11 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/3/2022 ông Quàng H và Agribank Sông Mã Sơn La đã ký hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202200312 và Báo cáo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 25/3/2025 anh Quàng H số tiền vay là 300.000.000 đồng; phương thức cho vay từng lần; Thời hạn vay 54 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay, mục đích để thầu, cải tạo vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 11%/ năm và theo từng thời điểm, từng giấy nhận nợ. Các bên có thoả thuận lãi áp dụng dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Định kỳ trả nợ gốc 05 kỳ, định kỳ trả lãi 03 tháng/kỳ.

Ngày 25/3/2022 Agribank Sông Mã Sơn La đã giải ngân cho gia đình ông Quàng H số tiền 300.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gốc như sau: Ngày 25/8/2022: 20.000.000 đồng; ngày 25/8/2023: 40.000.000 đồng; Ngày 25/8/2024: 60.000.000 đồng; ngày 25/8/2025: 80.000.000 đồng; Ngày 25/8/2026: 100.000.000 đồng. Kỳ hạn trả nợ lãi 03 tháng/kỳ vào ngày 25 của các tháng 02, 5, 8 và tháng 11.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Quàng H và bà Lù V. Tài sản gắn liền với đất là một nhà xây cấp IV kiên cố, quán bán hàng khung sắt lợp tôn. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022 đã được chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện hợp đồng và theo kế hoạch trả nợ gia đình ông Quàng H ngày 25/11/2023 phải thực hiện trả số tiền lãi phát sinh. Đến ngày 25/8/2024 số tiền gốc gia đình ông Quàng H phải trả theo kế hoạch là 60.000.000 đồng và lãi phát sinh nhưng gia đình không thực hiện. Khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 26/11/2023.

Sau khi các khoản nợ chuyển quá hạn, Agribank Sông Mã Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng gia đình ông Quàng H không thực hiện trả nợ. Cả gia đình ông Quàng H cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 31/10/2024 gia đình ông Quàng H còn nợ tại Agribank Sông Mã Sơn La tổng số tiền là 271.921.562 đồng. Bao gồm các khoản sau:

- Số tiền gốc: 240.000.000 đồng

- Số tiền lãi: 31.921.562 đồng (lãi trong hạn: 31.324.850 đồng; lãi quá hạn: 596.712 đồng).

Nay Agribank Chi nhánh Sông Mã, Sơn La khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2025) là 296.459.097 đồng, Trong đó:

- Số tiền gốc: 240.000.000 đồng

- Số tiền lãi: 56.459.097 đồng (lãi trong hạn: 53.168.138 đồng; lãi quá hạn: 3.290.959 đồng).

Và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV – 202200312 ký ngày 21/3/2022 cùng các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi gia đình anh Quàng H thanh toán xong khoản nợ với Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Agribank Chi nhánh Sông Mã Sơn La ngay sau khi bản án/ Quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật thì thì Agribank Chi nhánh Sông Mã Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (kê biên, phát mại) mà anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022.

3. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Sông Mã 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 anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.604.668 đồng*(bốn triệu sáu trăm linh bốn nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng)* và các chi phí phát sinh theo luật định (nếu có). Riêng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Agribank đã tạm thanh toán trước anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn lại cho Agribank.

5. Yêu cầu anh Quàng H, chị Lù V và anh Lường M chị Lò T phải giao tài sản thế chấp cho nguyên đơn trong trường hợp phải kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

* Trình bày của bị đơn:

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự đề ngày 14 tháng 8 năm 2025 anh Quàng H, trình bày:

Anh thừa nhận có được gia đình uỷ quyền cho ký hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV-202200312 ngày 31/3/2022 với Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La vay khoản tiền 300.000.000 đồng mục đích cho vay là để cải tạo vườn nhãn. Nay Agribank khởi kiện yêu cầu anh và gia đình trả nợ gốc và lãi theo quy định anh cũng nhất trí không ý kiến gì.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS 00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Quàng H và bà Lù V. Tài sản gắn liền với đất là một nhà xây cấp IV kiên cố, quán bán hàng khung sắt lợp tôn.

Nay Agribank khởi kiện anh cũng nhất trí với các yêu cầu khởi kiện, trường hợp không trả được nợ mà Agribank phải kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ anh cũng không có ý kiến.

- Tại các Biên bản lấy lời khai đề ngày 14/8/2025 ông Quàng T, bà Bạc T, chị Lù V, anh Quàng V và chị Quàng U cùng ý kiến: Gia đình có được ký hợp đồng uỷ quyền cho anh Quàng H vay vốn tại Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La với khoản vay là 300.000.000 đồng mục đích để cải tạo vườn nhãn. Việc ký hợp đồng uỷ quyền là hoàn toàn tự nguyện. Nay Agribank khởi kiện yêu cầu trả

nợ tiền vay gồm gốc và lãi theo quy định gia đình cũng nhất trí không ý kiến gì. Trường hợp không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ mà Agribank kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ gia đình cũng nhất trí.

- Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 18 tháng 8 năm 2025 anh Lường M và chị Lò T trình bày:

Vào giữa năm 2024 được biết gia đình anh Quàng H và chị Lù V có nhu cầu bán thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Quàng H và bà Lù V. Tài sản gắn liền với đất là một nhà xây cấp IV kiên cố, quán bán hàng khung sắt lợp tôn, do gần nơi cư trú nên vợ chồng anh chị đã mua với giá thoả thuận là 350 triệu đồng và đã trả trước cho vợ chồng anh Hà 150 triệu đồng, khi trao đổi mua bán vợ chồng anh Hà cam kết đất không có tranh chấp, không đang thế chấp tại đâu nên đã tin tưởng mà lập hợp đồng mua bán, khi mua bán anh Hà giao bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói rằng bản gốc để khi nào làm xong hợp đồng chuyển nhượng sẽ chuyển cho anh Muôn và chị Thơm sau. Hiện tại anh Muôn và chị Thơm đã nhận nhà và đang ở tại thửa đất này, kinh doanh buôn bán tại đây từ tháng 10 năm 2024 cho đến nay. Việc mua bán giữa hai bên là ngay tình, nhưng thiếu sót là không tìm hiểu kĩ về hiện trạng thửa đất và lập biên bản mua bản chỉ có hai bên ký nhận với sự chứng kiến của trưởng bản mà không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên mới sảy ra sai sót này. Đến ngày 18/8/2025 anh chị mới được biết thửa đất mua đang được thế chấp tại Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã Sơn La và đang bị Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thu hồi để xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ nên đã đến Toà án để trình bày ý kiến, anh chị nhất trí giao lại tài sản để Ngân hàng xử lý theo quy định. Nhưng đề nghị vợ chồng anh Hà chị Vân phải trả lại số tiền 150 triệu đồng và lãi 10%/ năm kể từ thời điểm anh chị trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến khi xét xử xong vụ án vì đi gửi tiết kiệm cũng sẽ được như vậy.

* Chị Lù V và anh Quàng H thừa nhận có được chuyển nhượng thửa đất cho chấp cho anh Lường M và chị Lò T trong khi đất đang thế chấp và nhất trí với ý kiến trình bày của anh Lường M và chị Lò T nhất trí giao tài sản bảo đảm trong trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ..

II. Kết quả xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp:

1. Ngày 09 tháng 01 năm 2025 Toà án nhân dân huyện Sông Mã (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Sơn La) đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với: Thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã

Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Quàng H và bà Lù V. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, kết quả như sau:

*** Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 353,6m^2. Trong đó:**

- Diện tích đất nằm trong phần được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là: 297, 0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn 191,7m^2 (giảm 103,5 m^2 so với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất); Đất trồng cây lâu năm là 105,3 m^2 (giảm 42,9 m^2 so với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất).

- Diện tích đất sử dụng nằm ngoài phần được cấp GCNQSDĐ là 56,6m^2.

** Mô tả Diện tích hiện trạng sử dụng:* Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A6, A7 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp sau:

Phía Tây Bắc giáp đường dân sinh. Được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Chiều dài cạnh lần lượt như sau: 4,17m; 2,18m; 0,59m; 1,86m; 5,40m; 17,72m.

Phía Đông Bắc giáp đường Tỉnh lộ 115. Được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh là 18,33m;

Phía Đông Nam giáp đất ông Dính. Được xác định từ điểm A2 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,60m; 1,55m; 21,35m.

Phía Tây Nam giáp đường dân sinh. Được xác định từ điểm A4 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,94 m; 2,07m.

***** *Diện tích đất đang sử dụng trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5, A8 trong sơ đồ. Các tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

Phía Tây Bắc giáp phần đất hiện trạng đang sử dụng chưa được cấp quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A8, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,17m; 2,18m; 0,59m; 14,11m; 12,15m.

Phía Đông Bắc giáp đường Tỉnh lộ 115, được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Có chiều dài cạnh là 18,33m.

Phía Đông Nam giáp đất ông Dính, được xác định từ điểm A2 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,06m; 1,55m; 21,35m.

Phía Tây Nam giáp đường dân sinh, được xác định từ điểm A4 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh là 2,94m.

*** Tài sản trên đất gồm có:**

- 01 nhà xây cấp IV được ký hiệu trong sơ đồ là N1. Có diện tích là 54,8m^2. Được xác định từ điểm B5 đến các điểm B6, B8, B9.

- 01 phần bán mái lập tôn, cột kèo bằng sắt, chân tường xây gạch. Có tổng diện tích là 125,9m^2, được xác định từ điểm B5 đến các điểm B3, B2, B10, B7. Trong đó:

+ Phần ký hiệu N2 trong sơ đồ có diện tích là 96,4m^2 là phần nằm trong diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ. Được xác định từ điểm B7 đến các điểm B10, B1, B4, B5.

+ Phần ký hiệu N3 trong sơ đồ có diện tích 29,5 m^2 là phần nằm ngoài diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ. Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4.

*Phần diện tích đất ở tại nông thôn bị giảm 103,5m^2 và đất trồng cây lâu năm bị giảm 42,9m^2 nguyên nhân do kết quả đo đạc lại.

III. Quan điểm của viện kiểm sát:

Tại phiên tòa Kiểm sát viên được phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý, giải quyết vụ án:

Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự khi tham gia tố tụng.

Quan điểm giải quyết vụ án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã, Sơn La đối với anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U:

*Buộc anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải trả cho Ngân hàng A số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày tuyên án sơ thẩm.

Kể từ ngày 30/8/2025 là ngày tiếp theo sau khi tuyên án sơ thẩm anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo nội dung đã thoả 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 anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U không thanh toán được khoản nợ 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 cưỡng chế, kê biên, bán phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp khi xử lý các tài sản nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định pháp luật thì

anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu sau khi thực hiện thanh toán còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U.

Trường hợp anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U 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 cho Ngân hàng A 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 và tài sản gắn liền với đất cho người có tài sản thế chấp.

Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc anh Quàng H, chị Lù V và anh Lường M chị Lò T phải giao tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022 khi nguyên đơn có đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Chi phí xem xét thẩm định do Ngân hàng A đã tạm chi trước, anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn trả) và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

- Về quyền kháng cáo: Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự 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 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 quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U cư trú tại xã CK, huyện Sông Mã (nay là xã CK, tỉnh Sơn La) yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số hợp đồng số 7907- LAV- 202200312 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã; Đây là hợp đồng ký kết giữa Tổ chức tín dụng và Hộ gia đình vay mục đích để thầu, cải tạo vườn nhãn nên xác định đây là vụ án Tranh chấp dân sự quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản 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. Nay Toà án nhân dân khu vực 3 – Sơn La tiếp nhận giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết số

01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Toà án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án.

[1.2] Về xác định người tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2024 Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã Sơn La khởi kiện người bị kiện anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc Thị Tiệt, anh Quàng V và chị Quàng U; Đối với anh Lường M và chị Lò T mặc dù tại đơn khởi kiện không đề cập đến nhưng trong quá trình giải quyết vụ án kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của anh Muôn và chị Thơm. Do vậy, Toà án xác định nguyên đơn là Ngân hàng A, bị đơn anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc Thị Tiệt, anh Quàng V, chị Quàng U và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lường M và chị Lò T là đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[**2**] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đồng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[**3**] Về nội dung vụ án:

* Về hợp đồng tín dụng:

Ngày 21/3/2022 ông Quàng H và Agribank Sông Mã Sơn La đã ký hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202200312 và theo Báo cáo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 25/3/2025 số tiền anh Quàng H vay là 300.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần; Thời hạn vay 54 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay, mục đích để thầu, cải tạo vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 11%/ năm và theo từng thời điểm, từng giấy nhận nợ. Các bên có thoả thuận lãi áp dụng dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Định kỳ trả nợ gốc 05 kỳ, định kỳ trả lãi 03 tháng/kỳ.

Ngày 25/3/2022 Agribank Sông Mã Sơn La đã giải ngân cho gia đình ông Quàng H đủ số tiền 300.000.000đ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS 00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất ông Quàng H và bà Lù V. Tài sản gắn liền với đất là một nhà xây cấp IV kiên cố, quán bán hàng khung sắt lợp tôn.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính từ ngày 26/5/2022 đến ngày 18/9/2023 phía bị đơn đã trả nguyên đơn 60.000.000 đồng tiền gốc và 44.390.369 đồng tiền lãi. Theo kế hoạch trả nợ ngày 25/11/2023 phía bị đơn phải trả tiền lãi định kỳ nhưng phía bị đơn không trả. Đại diện nguyên đơn đã nhiều lần làm việc yêu cầu bị đơn thanh toán nợ và giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 26/11/2023 cho đến nay phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù hợp đồng tín dụng chưa đến hạn thanh toán cuối cùng là ngày 25/8/2026, tuy nhiên do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng đã ký. Do vậy, có căn cứ để chấm dứt hợp đồng cho vay theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 422 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tính đến ngày xét xử sử sơ thẩm phía bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 296.459.097 đồng, Trong đó

- Số tiền gốc: 240.000.000 đồng

- Số tiền lãi: 56.459.097 đồng (lãi trong hạn: 53.168.138 đồng; lãi quá hạn: 3.290.959 đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn thừa nhận có ký được ký hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 202200312, có đề nghị và được giải ngân đủ số tiền theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 7907 –LDS-202200312 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 tín dụng số 7907- LAV- 202200312 ngày 21/3/2022 giữa Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La và anh Quàng H có hiệu lực pháp luật, 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 thoả thuận trong hợp đồng. Mặt khác tại Hợp đồng uỷ quyền số 01/2022/HĐUQ ngày 18/3/2022 được lập tại Uỷ ban nhân dân xã CK, tỉnh Sơn La. Giữa người Uỷ quyền (Bên A) là chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V và chị Quàng U với bên nhận uỷ quyền (Bên B) là anh Quàng H. Nội dung: Bên A uỷ quyền cho bên B toàn quyền và thay mặt bên A xác lập thực hiện các giao dịch liên quan đến vay vốn tại Ngân hàng A chi nhánh huyện Sông Mã Sơn La… Tại hợp đồng uỷ quyền có chữ ký xác nhận đầy đủ của các bên và có chứng thực của UBND xã có thẩm quyền. Như vậy, xác nhận Hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 118, 119, 562, 563,565, 566, 567 của Bộ luật dân sự. Do vậy, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V và chị Quàng U phải có trách nhiệm cùng anh Quàng H thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã Sơn La theo quy định.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận và buộc anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tạm tính đến xét xử sở thẩm ngày 29/8/2025 là 296.459.097 đồng (gồm nợ gốc và nợ lãi). Kể từ ngày 30/8/2025 Bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả cho Nguyên đơn theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận trong hợp đồng tín dụng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

* Về Tài sản bảo đảm: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La và bên thế chấp là ông Quàng H và chị Lù V được Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền chứng thực và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Sông Mã, tài sản thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và được các bên liên quan đều tự nguyện uỷ quyền xác lập. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp là hợp pháp theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 295, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 11, 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. Nên yêu cầu của nguyên đơn về việc ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu đồng bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ khoản nợ thì Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã Sơn La 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 là có căn cứ theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật dất đai năm 2013; Điều 323 của Bộ luật Dân sự và theo 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.

Về việc chuyển nhượng quyền sử đất là tài sản đang được thế chấp giữa anh Quàng H và chị Lù V cho anh Lường M và chị Lò T mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là vi phạm quy định tại Điều 123, Điều 320, Điều 321 và Điều 407 của Bộ luật dân sự. Về vấn đề này anh Hà và chị Vân cùng người liên quan đều thừa nhận và đều nhất trí giao tài sản bảo đảm trong trường hợp bị thu hồi để phát mại tài sản.

Do vậy, anh Quàng H, chị Lù nêu trên khi nguyên đơn có yêu cầu thu hồi tài sản bảo đảm để xử lý nợ theo quy định của pháp luật.

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.

* Đối với yêu cầu của anh Lường M và chị Lò T yêu cầu anh Quàng H và chị Lù V phải hoàn lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 150.000.000 đồng cùng lãi suất 10%/năm kể từ tháng 5 năm 2024 cho đến nay.

Xét thấy, yêu cầu của anh Muôn và chị Thơm là yêu cầu độc lập được đưa ra sau khi vụ án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử (tức là sau khi đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải) là vượt phạm vi khởi kiện ban đầu, không đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự nên không xem xét giải quyết ở vụ án này. Nếu anh Muôn và chị Thơm tiếp tục có yêu cầu thì sẽ khởi kiện giải quyết ở một vụ án khác.

*Về sự thay đổi diện tích đất thực tế so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 09/01/2025 cho kết quả diện tích Đất ở tại nông thôn giảm 103,5 m^2 so với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất; Đất trồng cây lâu năm giảm 42,9 m^2 so với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất. Nguyên nhân giảm diện tích đất được đơn vị đo đạc và chính quyền địa phương xác nhận do kết quả đo đạc lại. Các bên đương sự đều nhất trí kết quả xem xét thẩm định không ý kiến gì. Do vậy, cần chấp nhận diện tích đo đạc thực tế được xem xét thẩm định theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 09/01/2025.

* Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Sông Mã 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 anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu này Hội đồng xét xử nhận định: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã chấp nhận cho bị đơn dùng 01 tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp đã được các bên tham gia ký kết và được chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Do vậy, khoản vay của bị đơn được bảo đảm bằng tài sản có trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022. Do vậy, đề nghị của Nguyên đơn là vượt quá phạm vi tài sản thế chấp đã ký kết nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, 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 pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho 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; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã Sơn La đã tạm ứng theo phiếu thu ngày 17/12/2025, phiếu chi ngày 09/01/2025

của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 4.604.668 đồng*(bốn triệu sáu trăm linh bốn nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng)* và yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án.

- Các Điều 274, 278, 280, 288, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 319, 323, 357, 463, 466, 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Khoản 2 Điều 100; Điều 103; khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 4, Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11, 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;

- 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.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của Ngân hàng A Chi nhánh Sông Mã, Sơn La đối với anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U.

1.1 Buộc anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã, Sơn La tổng số tiền nợ tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2025) là 296.459.097 đồng (hai trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn không trăm chín mươi bảy đồng), Trong đó

- Số tiền gốc: 240.000.000 đồng

- Số tiền lãi: 56.459.097 đồng (lãi trong hạn: 53.168.138 đồng; lãi quá hạn: 3.290.959 đồng).

Kể từ ngày ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 30/8/2025) anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U 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 7907 – LAV - 202200312 và theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 7907 – LDS – 202200312 ngày 25/3/2022 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 anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U 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 thu hồi nợ:

Thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại bản Pho, xã Mường Hung, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là bản Pho, xã Mường Hung, 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 CN 173289 số và sổ cấp GCN: CS 00069 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/3/2021 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Quàng H và bà Lù V.

*Tổng diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định thực tế ngày 09/01/2025 là 297, 0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn 191, 7m^2, đất trồng cây lâu năm là 105,3 m^2. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5, A8 trong sở đồ. Các tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

Phía Tây Bắc giáp phần đất hiện trạng đang sử dụng chưa được ấp quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A8, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,17m; 2,18m; 0,59m; 14,11m; 12,15m.

Phía Đông Bắc giáp đường Tỉnh lộ 115, được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Có chiều dài cạnh là 18,33m.

Phía Đông Nam giáp đất ông Dính, được xác định từ điểm A2 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,06m; 1,55m; 21,35m.

Phía Tây Nam giáp đường dân sinh, được xác định từ điểm A4 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh là 2,94m.

***** Tài sản trên đất gồm có:

- 01 nhà xây cấp IV được ký hiệu trong sơ đồ là N1. Có diện tích là 54,8m^2. Được xác định từ điểm B5 đến các điểm B6, B8, B9.

- 01 phần bán mái lập tôn, cột kèo bằng sắt, chân tường xây gạch. Có tổng diện tích là 125,9m^2, được xác định từ điểm B5 đến các điểm B3, B2, B10, B7. Trong đó:

+ Phần ký hiệu N2 trong sơ đồ có diện tích là 96,4m^2. Được xác định từ điểm B7 đến các điểm B10, B1, B4, B5.

+ Phần ký hiệu N3 trong sơ đồ có diện tích 29,5 m^2. Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4.

Ngoài ra các đặc điểm, tài sản được mô tả tại Biên bản xem xét thẩm định nếu có các tài sản khác phát sinh nằm trong GCNQSDĐ chưa được kiểm điểm, mô tả mà đến khi kê biên có sự thay đổi, phát sinh về đặc điểm hiện trạng, số lượng thì đều là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký cho khoản vay có tranh chấp trọng vụ án này.

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 anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã, Sơn La có trách nhiệm trả lại.

Trường hợp anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt chi nhánh Sông Mã, Sơn La 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 những người có tài sản thế chấp.

2. Buộc anh Quàng H, chị Lù V và anh Lường M chị Lò T phải giao tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 21/3/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt chi nhánh Sông Mã, Sơn La và anh Quàng H, khi nguyên đơn có yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

3. Về chi phí tố tụng:

Anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền chi phí tố tụng là 4.604.668 đồng*(bốn triệu sáu trăm linh bốn nghìn sáu trăm sáu mươi tám 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.

4. Về án phí:

- 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 6.700.000 đồng (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001635 ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3-Sơn La thuộc cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Anh Quàng H, chị Lù V, ông Quàng T, bà Bạc T, anh Quàng V, chị Quàng U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 14.823.000 đồng (*mười bốn triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ược quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2025), bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt 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 khu vực 3 – Sơn La;
- THADS tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hà Thị Điệp