| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN SÔNG MÃ**<br>TỈNH SƠN LA | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 27/2024/DS-ST
Ngày 16 tháng 8 năm 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng có yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ 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:* Ông Phạm Bá Toàn
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Quàng Văn Tiện, ông Đinh Văn Kiên
***- Thư ký phiên tòa:***
Bà Hà Thị Điệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La

Ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 50/2024/TLST- DS ngày 18/3/2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2024/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 73/2024/QĐST- DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank). Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng - Chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lường Đình Long - Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách điều hành Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Chu Đức Đ - Sinh năm 1977. Nơi cư trú: Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1955; Nơi cư trú: Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Ông Chu Đức T - Sinh năm 1952; Nơi cư trú: Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

3. Anh Chu Văn M - Sinh năm 2004; Nơi cư trú: Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

4. Chị Chu Thị Thanh Kim H - Sinh năm 1981; Nơi cư trú: Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### I. Phần trình bày của các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** *Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/2/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26/4/2022 Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La ký hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV- 202200539 với ông Chu Đức Đ, số tiền vay 1.500.000.000 đồng bao gồm dư nợ 1.500.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV - 202100480 ngày 18/3/2021 chuyển sang. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn duy trì 12 tháng kể từ ngày 26/4/2022.

Ngày 25/10/2022 Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình ông Chu Đức Đ số tiền 300.000.000đ, kỳ hạn trả gốc 25/6/2023, kỳ hạn trả lại 05 tháng/1 kỳ vào ngày 18/3/2023. Mục đích để kinh doanh nông sản. Ngày 10/01/2023 tiếp tục giải ngân số tiền 600.000.000đ. Ngày 12/4/2023 giải ngân số tiền 598.000.000đ.

Theo kế hoạch đến ngày 18/6/2023 gia đình ông Chu Đức Đ phải trả số tiền lãi đến hạn là 26.301.370 đồng, gốc 1.497.000.000 đồng và lãi phát sinh, nhưng gia đình ông Đ không thanh toán cho Ngân hàng. Số nợ chuyển quá hạn từ ngày 29/6/2023.

Tính đến ngày 25/02/2024 gia đình ông Chu Đức Đ còn nợ tại Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La tổng số tiền 1.654.657.397đ, bao gồm gốc 1.497.000.000 đồng, lãi trong hạn 130.266.329đ, lãi quá hạn 27.391.068đ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Tài sản thứ nhất: Thửa đất số 101 tờ bản đồ số 50a và thửa 101 tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có seri số: CD 363898, số vào sổ GCN: CH01051 cấp ngày 17/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/HĐTC ký ngày 20/8/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung 01/2022/HĐTC ngày 26/4/2022.

- Tài sản thứ hai: Thửa đất số 19a, 19b tờ bản đồ số 87, địa chỉ thửa đất tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số seri: CI 294752 số vào sổ cấp GCN: CS 00458 cấp ngày 29/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Phạm Phúc Hoà và bà Chu Thị Thanh Kim H, tài sản trên đất là 01 xây cấp IV. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐTC ký ngày 06/02/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/2022/HĐSĐBS ngày 26/4/2022 .

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

1. Tuyên buộc gia đình ông Chu Đức Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 25/02/2024 là 1.654.657.397đ, bao gồm: nợ gốc 1.497.000.000đ, lãi trong hạn 130.266.329đ, lãi quá hạn: 27.391.068đ.

2. Tuyên buộc ông Chu Đức Đ và gia đình phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi xuất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200539 ký ngày 26/4/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 26/02/2024 cho đến ngày thực tế ông Chu Đức Đ và gia đình trả hết nợ gốc.

3. Tuyên buộc nếu ông Chu Đức Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông Chu Đức Đ.

4. Tuyên buộc số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của gia đình ông Chu Đức Đ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu ông Chu Đức Đ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ và các chi phí phát sinh theo quy định (nếu có).

**** Bị đơn:*** *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2024 anh Chu Đức Đ trình bày:*

Năm 2022 do cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên em gái anh là Chu Thị Thanh Kim H đã nhờ anh đứng ra vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La. Theo đó anh đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T, việc dùng tài sản này đã được bà Thuỷ uỷ quyền (thửa đất số 101 tờ bản đồ số 50a, 50, địa chỉ thửa đất tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn, diện tích đất 805,6 $m^2$ gồm 200 $m^2$ đất ở và 605,6 $m^2$ đất trồng cây lâu năm) làm tài sản thế chấp.

Ngoài ra em anh là Chu Thị Thanh Kim H còn thế chấp 01 thửa đất là tài sản của em anh để vay tiền, địa chỉ thửa đất tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, anh là người được cấp tín dụng.

Sau khi anh và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200539 ngày 26/4/2022 anh đã được giải ngân và nhận số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), toàn bộ số tiền sau khi được giải ngân anh đều chuyển cho em anh là Chu Thị Thanh Kim H, như vậy toàn bộ số tiền vay anh không được sử dụng.

Nay Ngân hàng khởi kiện anh, anh hoàn toàn nhất trí vì trên thực tế anh là người ký hợp đồng tín dụng và là người nhận tiền, nhưng do số tiền này anh vay hộ em gái, anh không được sử dụng. Nên anh đề nghị Toà án buộc em gái anh là Chu Thị Thanh Kim H phải có trách nhiệm trả nợ, anh không liên quan đến việc trả nợ này.

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

*- Đối với chị Chu Thị Thanh Kim H: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2024 chị Chu Thị Thanh Kim H trình bày:*

Năm 2022 do cần tiền đáo hạn khoản nợ trước đó của chị tại Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La, nên chị đã nhờ anh trai là Chu Đức Đ đứng ra vay tiền tại Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La, hợp đồng được ký kết vào ngày 26/4/2022 do anh Chu Đức Đ đứng ra ký vay với Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La số tiền vay là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng vay số 7907- LAV-202200539. Sau khi được giải ngân anh Đ chuyển toàn bộ cho chị sử dụng để thanh toán nợ, toàn bộ số tiền vay trên là anh Đ vay cho chị, anh Đ không được sử dụng. Tài sản thế chấp cho hợp đồng vay nêu trên là:

1. Thửa đất số 101 tờ bản đồ số 50a và thửa 101 tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có seri số: CD 363898, số vào sổ GCN: CH01051 cấp ngày 17/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T.

2. Thửa đất số 19a, 19b tờ bản đồ số 87, địa chỉ thửa đất tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: CI 294752 số vào sổ cấp GCN: CS 00458 cấp ngày 29/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là Phạm Phúc Hoà và Chu Thị Thanh Kim H. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Khi thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng bố mẹ chị là ông Thành và bà Thuỷ, là chủ thửa đất tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu đã tự nguyện đưa tài sản

của mình để bảo đảm cho khoản vay trên cùng thửa đất của chị tại bản Quyết Thắng xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Việc ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng uỷ quyền cho anh Đ vay tiền là hoàn toàn tự nguyện và đúng sự thật. Do làm ăn thua lỗ nhiều năm liền nên chị không có tiền để anh Đ trả nợ ngân hàng, nay ngân hàng khởi kiện chị cũng nhất trí, tuy nhiên nhưng do hiện nay chị đã ly hôn và chuyển về sống với bố mẹ đẻ là Chu Đức T và Nguyễn Thị T tại Bản Q, xã N (đất và nhà là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng) nay gia đình không còn chỗ nào khác để ở, do vậy nếu Ngân hàng yêu cầu phát mại xử lý tài sản bảo đảm thì gia đình rất khó ăn về nơi ở, vì vậy đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện giúp cho gia đình được trả tiền gốc dần và xin ngân hàng miễn toàn bộ khoản lãi nếu có thể.

Đối với Chu Văn M là con của anh Đ có tham gia ký hợp đồng uỷ quyền cho anh Đ vay tiền theo hợp đồng với ngân hàng là theo thủ tục vay thành viên hộ gia đình phải ký nên gia đình cho cháu Mạnh ký hợp đồng, chứ cháu Mạnh không liên quan gì đến khoản nợ tại Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La, cháu Mạnh cũng không được sử dụng khoản nay trên. Do vậy đề nghị Toà án không giải quyết phần nợ trên liên quan đến cháu Mạnh.

*- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã tiến hành triệu tập và thực hiện tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần theo đúng quy định, nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chu Đức T, bà Phạm Thị Thuỷ, anh Chu Văn M đều không hợp tác, không có mặt tại Tòa án để giải quyết và Toà án cũng không lấy được lời khai của những người này, do vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Thành, bà Thuỷ, anh Mạnh về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*Ngày 14 tháng 5 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, kết quả cụ thể:*

**Tài sản thứ nhất:** Thửa đất số 19a, 19b tờ bản đồ số 97 tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CI 294752 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00458 cấp ngày 29/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Phạm Phúc Hoà và Chu Thị Thanh Kim H, đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Chu Thị Thanh Kim H vào ngày 04/02/2020. Qua thẩm định kết quả như sau:

* Hiện trạng đất: Tổng diện tích đất 136,7 $m^2$. Trong đó: 80,0 $m^2$ đất ở tại nông thôn; 56,7$m^2$ đất trồng cây lâu năm. Được xác định từ điểm A1, A2, A3, A4, A5 đến điểm A6, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Hương (từ điểm A3 đến A4): Kích thước 4,55m.

- Phía Đ giáp đất bà Hương (từ điểm A4 đến A6): Kích thước 27,01m.

- Phía Nam giáp đường Lê Hồng Phong (từ điểm A6 đến A1): Kích thước 4,55m.

- Phía Tây giáp đất bà Hằng (từ điểm A1 đến A3): Kích thước 30,06m.

* Tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp IV, có đặc điểm như sau:

- Phần bán mái phía trước: Khung sắt, mái lợp tôn, ký hiệu N1 trong sơ đồ (phần này nằm trong chỉ giới giao thông).

- Phần bán mái trong trước cửa nhà chính: Khung sắt, mái lợp tôn, ký hiệu N2 trong sơ đồ.

- Phần nhà cấp IV: Mái ngói, trần nhựa (có một phần lợp tôn không có trần) ký hiệu trong sơ đồ N3, N4, N5 và N6 (N6 là nhà vệ sinh). Đặc điểm căn nhà: Phía Đ giáp nhà bà Hương sử dụng chung tường của nhà bà Hương, phía Tây giáp đất bà Hằng xây tường 10 *(Có sơ đồ kèm theo)*.

**Tài sản thứ hai:** Thửa đất số 50a, 50 tờ bản đồ số 101 tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CD 363898 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01051 cấp ngày 17/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T. Qua thẩm định kết quả như sau:

* Hiện trạng đất: Tổng diện tích 798,6 $m^2$. Trong đó: 200 $m^2$ đất ở tại nông thôn, 598,6 $m^2$ đất trồng cây lâu năm (giảm 7,0$m^2$ so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1, A2, A3 đến A4. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hậu (từ điểm A3 đến A4): Kích thước 21,0m.

- Phía Đ giáp đường lô rộng 1,5m (từ điểm A4 đến A5): Kích thước 37,58m (phần này hiện trạng sử dụng cả đường lô).

- Phía Nam giáp đường lô rộng 1,5m (từ điểm A5 đến A1): Kích thước 23,0m ( phần này hiện trạng sử dụng cả đường lô).

- Phía Tây giáp đường lô (từ điểm A1 đến A3):Kích thước 35,69m.

Xung qnanh thửa đất được rào bằng lưới thép B40, cột bê tông *(Có sơ đồ kèm theo).*

* Tài sản trên đất:

- Cây nhãn ghép cho quả từ 10 năm trở lên: 06 cây.

- Cây mít cho quả từ 02 năm trở lên: 08 cây.

- Cây mít chưa cho quả trồng từ 01 năm đến dưới 02 năm: 09 cây.

- Cây Mận cho quả từ 02 năm trở lên: 08 cây.

- Cây vải cho quả từ 03 năm trở lên: 01 cây

- Cây bưởi cho quả từ 05 năm trở lên: 24 cây.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

*Tại phiên tòa Kiểm sát viên được phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật vắng mặt nhưng đã có văn bản về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

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. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự khi tham gia tố tụng. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không hợp tác trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, Toà án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện: Tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với anh Chu Đức Đ.

Buộc anh Chu Đức Đ phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam gồm số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày tuyên án sơ thẩm.

Kể từ ngày 17/8/2024 anh Chu Đức Đ còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Chu Đức Đ không thanh toán được khoản nợ và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành tiến hành cưỡng chế kê biên, bán phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì anh Chu Đức Đ 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 nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho anh Chu Đức Đ.

Trường hợp anh Chu Đức Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải

làm thủ tục xoá thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc anh Chu Đức Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định (chi phí xem xét thẩm định do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã chi phí trước, ông Đ phải hoàn trả) và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- 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 huyện Sông Mã, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng do có sự nhầm lẫn nên đã thụ lý vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ kiện.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng tín dụng có yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo, theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với anh Chu Đức Đ. Bị đơn anh Chu Đức Đ cư trú tại huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La - Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng: Tại các đơn khởi kiện đề ngày 29/02/2024 và 13/5/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là ông Chu Đức Đ; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Chu Đức T, bà Phạm Thị Thuỷ, ông Chu Đức Mạnh, bà Chị Thị Thanh Kim Huệ. Nên Toà án xác định anh Chu Đức Đ tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; các ông bà Chu Đức T, Phạm Thị Thuỷ, anh Chu Đức Mạnh, chị Chu Thị Thanh Kim H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục giải quyết:

[2.1] Về việc không hoà giải: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự để tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự là bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không hợp tác, không có mặt tại Toà án, do vậy vụ án không tiến hành hoà giải được, nên Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là phù hợp với quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về sự vắng mặt của kiểm sát viên: Kiểm sát viên được Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật theo Quyết định số 71/QĐ-VKS-TCDS ngày 21 tháng 3 năm 2014, tuy nhiên tại phiên toà Kiểm sát viên vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập và tống đạt hợp lệ các văn bản thông báo thụ lý vụ án, thông báo việc xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không có mặt, nên xác định bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cố tình không hợp tác trong việc giải quyết vụ án, do vậy giải quyết theo thủ tục chung và quyết định xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, tính hợp pháp của các hợp đồng:

* Về các hợp đồng thế chấp: Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐTC ngày 20/8/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 01/2022/HĐTC ngày 26/4/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ngày 06/02/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2022/HĐTC ngày 26/4/2020 đều đã được Uỷ ban nhân dân xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã xác nhận.

Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản thế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được các bên liên quan các bên đều tự nguyện uỷ quyền xác lập, thực hiện uỷ quyền liên quan đến việc thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm. Do vậy xác định các hợp đồng này là hợp pháp.

* Về hợp đồng tín dụng: Ngày 26/4/2022 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La ký hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV- 202200539 với anh Chu Đức Đ, số tiền vay 1.500.000.000đ bao gồm dư nợ 1.500.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV - 202100480 ngày 18/3/2021 chuyển sang. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn duy trì 12 tháng kể từ ngày 26/4/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Thửa đất số 101 tờ bản đồ số 50a và thửa 101 tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có seri số: CD 363898, số vào sổ GCN: CH01051 cấp ngày 17/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T.

- Thửa đất số 19a, 19b tờ bản đồ số 87, địa chỉ thửa đất tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: CI 294752 số vào sổ cấp GCN: CS 00458 cấp ngày 29/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Phạm Phúc Hoà và bà Chu Thị Thanh Kim H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 25/10/2022 Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho anh Đ số tiền 300.000.000đ, ngày 10/01/2023 giải ngân số tiền 600.000.000đ, ngày 12/4/2023 giải ngân số tiền 598.000.000đ.

Như vậy xác định hợp đồng hợp dụng số 7907 - LAV- 202200539 ngày 26/4/2022 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.2] Về số tiền bị đơn nợ nguyên đơn: Tính đến ngày đến ngày 16/8/2024 anh Chu Đức Đ còn nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La tổng số tiền 1.752.577.766đ *(Một tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu năm trăm bảy bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).* Trong đó: Tiền vay nợ gốc là 1.497.000.000đ *(Một tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng),* lãi trong hạn là 195.546.575đ *(Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng),* lãi quá hạn 60.031.191đ (*Sáu mươi triệu không trăm ba mốt nghìn một trăm chín mươi mốt đồng).*

[3.3] Về đề nghị của nguyên đơn, bị đơn và trách nhiệm thanh toán nợ:

* Về các đề nghị của nguyên đơn:

- Đối với đề nghị: Buộc gia đình ông Chu Đức Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến ngày thực tế ông Chu Đức Đ và gia đình trả hết nợ gốc. Tại phiên toà nguyên đơn đề nghị, tính đến ngày 16/8/2024 ông Chu Đức Đ còn nợ tại Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La tổng số tiền 1.752.577.766đ *(Một tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu năm trăm bảy bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).* Trong đó: Tiền vay nợ gốc là 1.497.000.000đ *(Một tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng)*, lãi trong hạn là 195.546.575đ *(Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng),* lãi quá hạn 60.031.191đ (*Sáu mươi triệu không trăm ba mốt nghìn một trăm chín mươi mốt đồng).*

Xét thấy tại biên bản lấy lời khai anh Chu Đức Đ thừa nhận anh là người ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, sau khi ký hợp đồng anh đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 1.500.000.000đ. Mặc dù trong hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV- 202200539 thể hiện bên vay vốn người đại diện là anh Chu Đức Đ và ông bà có tên trong hợp đồng uỷ quyền số 01-2022/HĐUQ ngày 25/4/2022, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh các thành viên khác trong gia đình anh Chu Đức Đ biết việc họ có tên trong hợp đồng tín dụng mà anh Đ đại diện ký vay, mà phần ký kết hợp đồng chỉ có anh Chu Đức Đ, mặt khác nội dung uỷ quyền theo hợp đồng số 01-2022/HĐUQ ngày 25/4/2022 không đề cập đến việc uỷ quyền để vay vốn mà chỉ uỷ quyền liên quan đến việc thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm.

Do đó, xác định người có nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 7907 - LAV- 202200539 ngày 26/4/2022 và tiền lãi phát sinh là anh Chu Đức Đ, còn thành viên gia đình là bà Phạm Thị Thuỷ, anh Chu Đức Mạnh chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc xử lý tài sản bảo đảm chứ không có nghĩa vụ phải thanh toán nợ.

- Đối với đề nghị: Tuyên buộc số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của gia đình ông Chu Đức Đ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Xét thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên sở hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã chấp nhận cho bị đơn dùng một tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, và chấp nhận cho người có quyền lợi liên quan sử dụng một tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thế chấp. Như vậy khoản vay của bị đơn đã được đảm bảo bằng 02 tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - Đề nghị của nguyên đơn vượt quá tài sản thế chấp ban đầu, 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 của pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

- Đối với đề nghị: Nếu ông Chu Đức Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của nguyên đơn thì khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông Chu Đức Đ và yêu cầu ông Chu Đức Đ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ và các chi phí phát sinh theo quy định (nếu có) - Những yêu cầu này là đảm bảo theo quy định nên được chấp nhận.

* Về đề nghị của bị đơn:

Bị đơn Chu Đức Đ thừa nhận giữa anh và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200539, sau khi được giải ngân anh đều chuyển cho em là Chu Thị Thanh Kim H, như vậy toàn bộ số tiền vay anh không được sử dụng. Nên anh đề nghị Toà án buộc em anh là Chu Thị Thanh Kim H phải có trách nhiệm trả nợ, anh không liên quan đến việc trả nợ này.

Xét thấy bị đơn Chu Đức Đ là người ký kết hợp đồng và là người được giải ngân, việc anh có được sử dụng số tiền đó hay không không loại trừ trách nhiệm thanh toán khoản nợ của anh. Tại biên bản lấy lời khai anh Chu Đức Đ thừa nhận đã được giải ngân 1.500.000.000đ *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)*, tuy nhiên theo ý kiến và tài liệu do bên nguyên đơn cung cấp thì quá trình giải ngân, anh Đ mới được giải ngân số tiền 1.498.000.000đ *(một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu đồng)*, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán được 1.000.000đ *(Một triệu đồng)* tiền nợ gốc, như vậy số tiền vay nợ gốc anh Đ còn đang nợ là 1.497.000.000đ *(Một tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng)*.

Do vậy cần buộc anh Chu Đức Đ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền vay nợ gốc và lãi xuất, lãi xuất quá hạn tính đến hết ngày 16/8/2024 (ngày tuyên án sơ thẩm). Ngoài ra buộc anh Chu Đức Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, tiền lãi quá hạn kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm.

[3.4] Về đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Chu Thị Thanh Kim H đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho gia đình được trả dần tiền gốc và xin ngân hàng miễn toàn bộ khoản lãi nếu có thể.

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã hai lần tống đạt và thông báo trực tiếp về việc mở phiên họp, phiên hoà giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không có mặt giải quyết vụ án, không thể hiện có thiện chí hoà giải và thoả thuận về giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Tại phiên toà nguyên đơn cũng không chấp nhận đề nghị này, mặt khác đề nghị

này không thuộc quyền quyết định của Toà án. Nên không có cơ sở để xem xét đề nghị của chị Chu Thị Thanh Kim H.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. anh Chu Đức Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam nộp tạm ứng theo phiếu thu số TM01 ngày 12/4/2024, phiếu chi số C0006 ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 12.472.000đ (*Mười hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng)* và yêu cầu anh Chu Đức Đ phải hoàn trả chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Chu Đức Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.472.000đ (*Mười hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng)*.

*Vì các lẽ trên.*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Các Điều 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 117, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, 323, 351, 357, 463, 466, 468, 500 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với anh Chu Đức Đ.

**1.1.** Buộc anh Chu Đức Đ phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền nợ tính đến hết ngày ngày 16/8/2024 là 1.752.577.766đ *(Một tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu năm trăm bảy bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng)*. Trong đó: Tiền vay nợ gốc là 1.497.000.000đ *(Một tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng)*, lãi trong hạn là 195.546.575đ *(Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng),* lãi quá hạn 60.031.191đ (*Sáu mươi triệu không trăm ba mốt nghìn một trăm chín mươi mốt đồng).*

Kể từ ngày 17/8/2024 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) anh Chu Đức Đ 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- 202200539 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 Chu Đức Đ không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

*** Tài sản thứ nhất:** Thửa đất số 19a, 19b tờ bản đồ số 97 tại Bản Q, xã N, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CI 294752 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00458 cấp ngày 29/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là ông Phạm Phúc Hoà và Chu Thị Thanh Kim H, đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Chu Thị Thanh Kim H vào ngày 04/02/2020.

***Diện tích đất:*** 136,7 $m^2$. Trong đó: 80,0 $m^2$ đất ở tại nông thôn; 56,7$m^2$ đất trồng cây lâu năm. Được xác định từ điểm A1, A2, A3, A4, A5 đến điểm A6, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Hương (từ điểm A3 đến A4): Kích thước 4,55m.

- Phía Đ giáp đất bà Hương (từ điểm A4 đến A6): Kích thước 27,01m.

- Phía Nam giáp đường Lê Hồng Phong (từ điểm A6 đến A1): Kích thước 4,55m.

- Phía Tây giáp đất bà Hằng (từ điểm A1 đến A3): Kích thước 30,06m.

***Tài sản trên đất:*** 01 nhà xây cấp IV, có đặc điểm như sau:

- Phần bán mái phía trước: Khung sắt, mái lợp tôn, ký hiệu N1 trong sơ đồ (phần này nằm trong chỉ giới giao thông).

- Phần bán mái trong trước cửa nhà chính: Khung sắt, mái lợp tôn, ký hiệu N2 trong sơ đồ.

- Phần nhà cấp IV: Mái ngói, trần nhựa (có một phần lợp tôn không có trần) ký hiệu trong sơ đồ N3, N4, N5 và N6 (N6 là nhà vệ sinh). Đặc điểm căn nhà: Phía Đ giáp nhà bà Hương sử dụng chung tường của nhà bà Hương, phía Tây giáp đất bà Hằng xây tường 10 *(Có sơ đồ kèm theo).*

*** Tài sản thứ hai:** Thửa đất số 50a, 50 tờ bản đồ số 101 tại bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CD 363898 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01051 cấp ngày 17/8/2017 do Uỷ ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị T.

***Diện tích đất:*** 798,6 $m^2$. Trong đó: 200 $m^2$ đất ở tại nông thôn, 598,6 $m^2$ đất trồng cây lâu năm (giảm 7,0$m^2$ so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1, A2, A3 đến A4. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hậu (từ điểm A3 đến A4): Kích thước 21,0m.

- Phía Đ giáp đường lô rộng 1,5m (từ điểm A4 đến A5): Kích thước 37,58m (phần này hiện trạng sử dụng cả đường lô).

- Phía Nam giáp đường lô rộng 1,5m (từ điểm A5 đến A1): Kích thước 23,0m ( phần này hiện trạng sử dụng cả đường lô).

- Phía Tây giáp đường lô (từ điểm A1 đến A3):Kích thước 35,69m.

Xung qnanh thửa đất được rào bằng lưới B40, cột bê tông *(Có sơ đồ kèm theo).*

***Tài sản trên đất:***

- Cây nhãn ghép cho quả từ 10 năm trở lên: 06 cây.

- Cây mít cho quả từ 02 năm trở lên: 08 cây.

- Cây mít chưa cho quả trồng từ 01 năm đến dưới 02 năm: 09 cây.

- Cây Mận cho quả từ 02 năm trở lên: 08 cây.

- Cây vải cho quả từ 03 năm trở lên: 01 cây

- Cây bưởi cho quả từ 05 năm trở lên: 24 cây.

**1.3.** Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của phần Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì anh Chu Đức Đ tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu sau khi thực hiện thanh toán mà còn thừa thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho anh Chu Đức Đ.

Trường hợp anh Chu Đức Đ 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 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 hộ bà Phạm Thị Thuỷ và bà Chu Thị Thanh Kim H.

**2.** Về chi phí tố tụng: Anh Chu Đức Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.472.000 đồng *(mười hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng)*.

**3.** Về án phí:

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000đ *(hai mươi bảy triệu đồng)* đồng theo biên lai thu số 0001558 ngày 18/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

- Anh Chu Đức Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 64.577.000đ (*sáu mươi tư triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*).

**3.** Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/8/2024). Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao 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:**
- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát huyện Sông Mã;
- Chi cục THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ
- Lưu VP.

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

**Phạm Bá Toàn**