

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/KDTM-ST
Ngày 24 - 9 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử
lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Văn Cường.
2. Ông Quàng Văn Tiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 04/2024/TLST- KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST - KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST - KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường T, quận B, thành P Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc. Thực hiện ủy quyền cho ông Lường Đình L1 - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La.

Người được ủy quyền lại: Ông Tăng Xuân H - Phó Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S, Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân P 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1963 Nơi cư trú: Tổ dân P 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thùy D, sinh năm 1968; Nơi cư trú: Tổ dân P 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

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

1. Chị Nguyễn Thuỳ D1, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Tổ dân P 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Chị Nguyễn Thuỳ C, sinh năm 2001; Nơi cư trú: Tổ dân P 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/2023 Agribank Chi nhánh huyện S, Sơn La và ông Nguyễn Thành P (Ông P là đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thuỳ D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C để thực hiện việc ký kết các nội dung liên quan đến quá trình cấp tín dụng và sử dụng vốn vay theo văn bản uỷ quyền số 01/2023/HĐUQ ngày 23/02/2023) đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161. Số tiền cho vay 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*); bao gồm dư nợ 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*) của hợp đồng tín dụng số 7907LAV202200109 ngày 11/02/2022 chuyển sang. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 24/02/2023. Mục đích để kinh doanh hàng nông sản.

Agribank Chi nhánh huyện S, tỉnh Sơn La đã tiến hành giải ngân cho ông Nguyễn Thành P số tiền cụ thể như sau:

Ngày 11/11/2022 giải ngân số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 11/07/2023.

Ngày 24/11/2022 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 24/07/2023.

Ngày 05/12/2022 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 05/8/2023.

Ngày 14/12/2022 giải ngân số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 14/8/2023.

Ngày 11/01/2023 giải ngân số tiền 1.500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 11/9/2023.

Ngày 08/02/2023 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 08/10/2023.

Ngày 10/02/2023 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ toàn bộ nợ gốc là ngày 10/10/2023.

Ngày 03/03/2023 giải ngân số tiền 2.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ gốc: ngày 30/7/2023 trả 1.000.000.000đ, ngày 30/10/2023 trả 1.000.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên gia đình ông Nguyễn Thành P đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản bao gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173946. Sổ vào sổ cấp GCN: CS00608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 11/12/2019 mang tên: Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2019/HĐTC ký ngày 16/12/2019 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung được UBND xã Nà Nghịu chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 173674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 15/6/2020 mang tên hộ ông: Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 14/01/2021 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung được UBND xã Nà Nghịu chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã.

Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 11/7/2023 gia đình ông P phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 1.000.000.000đ và lãi phát sinh. Tuy nhiên, gia đình ông P không thực hiện trả nợ theo như đã cam kết. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 12/07/2023. Agribank Khoản Chi nhánh huyện S Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng gia đình ông Nguyễn Thành P không thực hiện trả nợ. Cả gia đình ông P 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 hết ngày 05/05/2024 gia đình ông Nguyễn Thành P còn nợ tại Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La tổng số tiền là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 680.958.902đ (*Sáu trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh hai đồng*), lãi quá hạn 257.739.725đ (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Nay Agribank Chi nhánh huyện S thực hiện theo ủy quyền của Ngân hàng A khởi kiện gia đình ông Nguyễn Thành P ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

1. Buộc gia đình ông Nguyễn Thành P, gồm: ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 05/05/2024 là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy*

đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 06/05/2024 cho đến khi gia đình ông Nguyễn Thành P thanh toán xong khoản nợ với Agribank Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu gia đình ông Nguyễn Thành P 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 ông Nguyễn Thành P đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo các hợp đồng:

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2019/HĐTC ký ngày 16/12/2019 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 14/01/2021 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung.

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 huyện S Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của gia đình ông Nguyễn Thành P để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu gia đình ông Nguyễn Thành P phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh theo luật định (nếu có).

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu như đã trình bày ở trên, không nhất trí với các ý kiến và đề xuất của phía bị đơn đã trình bày tại phiên hoà giải ngày 15/8/2024. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã thực hiện.

Do tài sản được ký hiệu là N1, N2 trong sơ đồ thẩm định là tài sản xây dựng chung tường và chung cả phần khung cứng chịu lực cho toàn bộ 02 tài sản nhưng 02 tài sản này lại nằm trên 02 thửa đất khác nhau, việc sử dụng là không thể tách rời + 01 cầu thang thoát hiểm ký hiệu N5 cũng nằm trên thửa đất khác việc sử dụng tài sản N1 và N2 phải đảm bảo tiêu chuẩn có cầu thang thoát hiểm nên đề nghị Tòa xem xét trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ mà phải xử lý tài sản đảm bảo thì đề nghị tuyên phần tài sản ký hiệu là N1, N2 và N5 được bán đấu giá cùng nhau và sau khi bán đấu giá thành công thì được cấp quyền sử dụng trong cùng 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, đối với các phần diện tích đất còn lại sẽ được điều chỉnh tăng, giảm diện tích đất tương ứng theo cả hai giấy CNQSD đất có số CN 173674 và CN 173946.

- Bị đơn trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về quá trình vay nợ, số tiền gốc và lãi phát sinh, cùng các nội dung đã thể hiện tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ký ngày 24/02/2023 và các giấy nhận nợ kèm theo, cùng các hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn đã nộp là đúng, nhất trí với số nợ tạm tính đến

ngày 05/5/2024 của gia đình với ngân hàng là: 8.438.698.627 đồng. Nhất trí với việc đo đạc và thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã. Về việc trả nợ thì có hai ý kiến như sau:

+ Thứ nhất, xin ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình trả nợ dần trong hàng năm.

+ Thứ hai, nếu không được cho trả nợ dần hàng năm thì xin Ngân hàng giãn nợ trong 02 năm để xem khả năng trả nợ cho ngân hàng và nếu không được thì sẽ rao bán nhà nghỉ để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không bán được thì tôi xin trả theo lộ trình. Trong ngày hôm nay trả 100.000.000đ vào nợ gốc. Hoặc đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần mỗi tháng là 100.000.000đ.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị nguyên đơn chịu 1/2 án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với đề nghị của nguyên đơn về các tài sản có ký hiệu N1, N2, N5 trong sơ đồ thì không có ý kiến gì.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thuỳ D1, Nguyễn Thuỳ C (là con đẻ và là thành viên của hộ gia đình ông P - bà D). Nhưng Nguyễn Thuỳ D1, Nguyễn Thuỳ C không có mặt tại Tòa để giải quyết vụ án. Do vậy, không ghi nhận được ý kiến của Nguyễn Thuỳ D1, Nguyễn Thuỳ C về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

II. Việc xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp của Tòa án:

Ngày 12 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại các diện tích đất sau đây:

1. Đối với thửa đất số 10C, tờ bản đồ số G2/SD; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173674, cấp ngày 15/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D.

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

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng hiện là 90,0m² là đất ở nông thôn.

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A14, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông P - bà D (thửa số 16, tờ bản đồ số 97): được xác định từ điểm A3 đến A14; chiều dài cạnh là 4,51m.

- Phía Đông giáp đất nhà ông P - bà D (thửa số 16 và thửa số 31, tờ bản đồ số 97): được xác định từ điểm A14 đến điểm A12; Có chiều dài cạnh là 8,25m; 11,35m; 0,40m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A12 đến điểm A1; Có cạnh là 4,51m.

- Phía Tây giáp đất bà Phường: được xác định từ điểm A1 điểm A3. Có chiều dài cạnh là 0,80m; 19,20m.

b) Tài sản trên đất

Một ngôi nhà xây 3 tầng được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 91,6m², khung cứng chịu lực, phía trên có lập tôn chống nóng. Đang được sử dụng làm nhà nghỉ.

Ngôi nhà được xác định từ điểm A2 đến các điểm A4, A15, A13. Chiều dài các cạnh lần lượt là 19,20m; 1,20m; 4,64m; 0,75m; 8,25m; 11,35m.

Ngôi nhà này có một phần xây dựng được lấn sang thửa đất số 16 của diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 173946 cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D tại vị trí được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A15, A14.

Diện tích ngôi nhà xây dựng chồng lấn sang thửa đất số 16 là 4,3m². Diện tích của ngôi nhà nằm trên thửa đất số 10C là 87,3m².

2. Thửa đất số 16, 31, tờ bản đồ số 97; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946, cấp ngày 11/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D.

a) Tổng diện tích đang sử dụng là 1383,1m². Trồng đó: đất ở nông thôn là 130m², đất trồng cây lâu năm là 1253,1m² (tăng 18,0m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A11 đến các điểm A14, A3, A5, A6, A7, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bản Quyết Tiến: được xác định từ điểm A5 đến A6; chiều dài cạnh là 20,8m. Phần đất tại khu vực này có phần đuôi đất nằm trong đất Tà luy D1.

- Phía Đông giáp đất nhà ông Tới, đất của ông P - bà D (thửa số 207, tờ bản đồ số 97, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020) được xác định từ điểm A6 đến các điểm A7, A8, A9, A10; Có chiều dài cạnh là 86,00m; 3,62m; 4,52m; 16,19m; 13,13m; 11,58m; 1,97m; 2,00m; 23,27m; 0,31m. Đất từ điểm A8 đến điểm A18 có tường rào xây bằng gạch, bỏ trụ.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A10 đến điểm A11; Có cạnh là 9,16m.

- Phía Tây giáp đất của ông P - bà D (thửa số 10C) và giáp đất bà Phường: được xác định từ điểm A11 đến các điểm A14, A3, A5. Có chiều dài cạnh là 3,26m; 0,40m; 11,35m; 8,25m; 4,51m; 1,20m; 2,65m; 9,89m; 12,75m; 7,44m; 20,15m; 4,87m. Đất từ điểm A16 đến điểm A17 có tường rào xây bằng gạch, bỏ trụ.

b) Tài sản trên đất

b.1) Các công trình xây dựng:

- Một ngôi nhà xây 3 tầng được ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 95,4m², khung cứng chịu lực, phía trên có lập tôn chống nóng. Đang được sử dụng làm nhà nghỉ. Ngôi nhà này được xây dựng ghép sát và đang sử dụng thông với ngôi nhà có ký hiệu N1 trong sơ đồ.

Ngôi nhà có chiều dài các cạnh lần lượt là 4,65m; 1,36m; 18,97m; 0,37m; 4,23m; 0,75m; 8,25m; 11,35m.

- Một phần bán mái lập tôn; cột, kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ, có diện tích là 54,0m².

- Một nhà cấp 4, có cửa sổ và cửa đi bằng nhôm kính, tường xây. Được ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích là 46,0m²

- Một cầu thang thoát hiểm, ký hiệu là N5 trong sơ đồ, có diện tích là 12,4m². Được xác định từ điểm A15 đến các điểm A4, A20, A19, chiều dài cạnh lần lượt là: 4,64m; 2,65m; 4,67m; 2,77m.

- Một nhà để xe, cột kèo bằng sắt, mái lập tôn. Ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có diện tích là 46,3m².

- Ký hiệu N7 trong sơ đồ là một sân đổ bê tông + một phần nhỏ sân ở phía trước của ngôi nhà có ký hiệu N2 có lát gạch men. Có tổng diện tích là 208,9m².

- Một sân lát đá, ký hiệu là N8 trong sơ đồ, có diện tích là 142,1m².

- Một tòa khách sạn, xây hai tầng, khung cứng chịu lực, được ký hiệu là N9 trong sơ đồ, có diện tích sàn tầng một là 152,2m².

- Một nhà vệ sinh, ký hiệu là N10 trong sơ đồ, có diện tích là 4,5m².

- Một phần bán mái, mái lập tôn mượn tường, kèo sắt. Ký hiệu là N11 trong sơ đồ, có diện tích là 267,7m². Phía dưới của bán mái này có:

Một dãy nhà cấp 4 được sử dụng làm 02 phòng hát karaoke + 01 giữa 2 phòng hát được tận dụng làm khu bếp nấu ăn; 01 dãy nhà cấp 4 gồm 2 phòng được sử dụng làm phòng ở, và có phần sân được lát gạch men.

Một phần nhỏ phía sau của nhà cấp 4 được sử dụng làm phòng hát karaoke có nền đổ bê tông, phía trên phần đổ bê tông có một phần bán mái lập tôn, cột kèo bằng sắt. Phần bán mái thuộc phần bán mái có ký hiệu là N11.

- Đất tại các điểm A16 - A17 và A8 - A18 có tường rào xây bằng gạch, bỏ trụ. Từ điểm A10 - A11 có một trụ cổng và 01 phần của tường rào có chân tường xây gạch và rào bằng hỗn hợp thanh sắt + thanh bê tông.

- 04 giếng khoan.

b.2) Các cây trồng trên đất:

Cây Hoàng Nam từ 5 - 10 năm: 18 cây. Cây Vối từ 5 - 10 năm: 01 cây. Cây Sung trên 10 năm: 01 cây. Cây Xoài trên 10 năm: 01 cây. Cây Vú Sữa từ 5 - 10 năm: 01 cây. Cây Thông từ 3 - 5 năm: 01 cây. Cây Lộc Vừng từ trên 10 năm:

01 cây. Cây Cau từ 3 - 5 năm: 02 cây. Cây Bưởi từ 3 - 5 năm: 01 cây. Cây Mít từ 3 -5 năm: 01 cây. Cây Xoài từ 3 -5 năm: 01 cây.

(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.

Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 gia đình chị Nguyễn Thị C còn nợ tại Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La tổng số tiền là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 680.958.902đ (*Sáu trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh hai đồng*), lãi quá hạn 257.739.725đ (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 06/5/2024 ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D không thực hiện việc trả nợ 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 đảm bảo là Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản có trên đất: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số CN 173946; Sổ vào sổ cấp GCN: CS00608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 11/12/2019 mang tên: Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D và đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 173674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 15/6/2020 mang tên hộ ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D.

Tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 12/7/2024 và sơ đồ kèm theo.

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 ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D 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 cho người có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản tương ứng.

2. Ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với bị đơn ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D có đăng ký kinh doanh và đăng ký cư trú tại huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã:

Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo giữa hai bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng Dân sự được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng và nghĩa vụ thanh toán:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C. Do vậy, xác định tư cách tố tụng và đưa ông P - bà D tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, chị C, chị D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Khi giao kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã đều do một mình ông Nguyễn Thành P thực hiện ký kết (trên cơ sở ủy quyền của bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C tại văn bản ủy quyền số 01/2023/HĐUQ ngày 23/02/2023) và ký kết với tư cách là bên vay vốn.

Tại văn bản ủy quyền số 01/2023/HĐUQ ngày 23/02/2023 có nêu rõ việc ủy quyền được áp dụng cho các thành viên hộ gia đình không có tư cách pháp nhân và vay vốn sử dụng vào mục đích chung, nội dung ủy quyền bao gồm: được thay mặt bên ủy quyền xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến vay vốn, thương thảo và ký hợp đồng tín dụng, nhận tiền vay, thực hiện các công việc liên quan đến xử lý nợ và các vấn đề liên quan đến sử dụng tài sản đảm bảo

cho khoản vay. Bên cạnh đó, tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 thì bên vay vốn bảo gồm ông Nguyễn Thành P và những người có tên trong văn bản ủy quyền số 01/2023/HĐUQ ngày 23/02/2023 là bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C. Như vậy, xác định khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 là khoản nợ chung của ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án phía đại diện của nguyên đơn chỉ yêu cầu ông P, bà D phải có trách nhiệm trả nợ; bản thân ông P - bà D cũng không có ý kiến đề nghị gì về nội dung này. Do vậy, xác định người có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo và triệu tập hợp lệ đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại theo giấy triệu tập. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia cho ý kiến trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án; bà D và ông P là bị đơn đều vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định chung là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và ông Nguyễn Thành P (ông P cũng là đại diện theo ủy quyền của bà D, chị C, chị D1) đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023. Bao gồm dư nợ 7.500.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907LAV202200109 ngày 11/02/2022 chuyển sang. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 24/02/2023. Mục đích để kinh doanh hàng nông sản.

Agribank Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân số tiền đầy đủ theo các giấy nhận nợ do bị đơn ký nhận và bị đơn thừa nhận các nội dung này là hoàn toàn đúng.

Theo kế hoạch thì ngày 11/7/2023 bị đơn phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 1.000.000.000đ và lãi phát sinh. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện trả nợ theo như đã cam kết dẫn đến khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 12/07/2023.

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 và bị đơn thừa nhận các nội dung này là đúng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết Hợp đồng tín dụng này các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự. Xét nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên

hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngay khi giao kết hợp đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện việc giải ngân cho bên vay số tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên bên vay đã không thực hiện các nghĩa vụ về trả lãi và gốc theo thời hạn đã cam kết, mặc dù đã được Ngân hàng làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 12/07/2023. Tính đến hết ngày hết ngày hết ngày 05/05/2024 ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D còn nợ tại Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La tổng số tiền là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 680.958.902đ (*Sáu trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh hai đồng*), lãi quá hạn 257.739.725đ (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Số tiền nợ còn lại do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với số dư nợ thực tế, số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với cách tính lãi được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 10/11/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Xét, việc tính lãi quá hạn và trong hạn của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số nợ gốc và tiền nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay gồm:

Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2019/HĐTC ký ngày 16/12/2019, kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung 01/2022/HĐSĐBS ngày 11/02/2022 đối với quyền sử dụng đất có số CN 173946, số vào sổ cấp GCN: CS00608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 11/12/2019 mang tên ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 14/01/2021, kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02/2022/HĐSĐBS ngày 11/02/2022 đối với quyền sử dụng đất có số CN 173674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 15/6/2020 mang tên hộ ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D.

Các hợp đồng này đã được UBND xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã theo đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D, chị Nguyễn Thuỳ D1, chị Nguyễn Thuỳ C có văn bản cam kết sử dụng các tài sản này làm tài sản đảm bảo cho khoản vay. Bị đơn cũng thừa nhận nội dung thế chấp này là đúng và thực hiện trên cơ sở tự nguyện.

Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202201330 ngày 15/09/2022 đảm bảo về hình thức và điều kiện của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định theo khoản 12 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014;

b) Phần diện tích đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng đất đã được sử dụng là tài sản đảm bảo cho khoản vay qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định được là:

- Thửa đất số 10C, tờ bản đồ số G2/SD; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173674, cấp ngày 15/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D. Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Cùng toàn bộ các tài sản có trên các diện tích đất.

- Thửa đất số 16, 31, tờ bản đồ số 97; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghịu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946, cấp ngày 11/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D. Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Cùng toàn bộ các tài sản có trên các diện tích đất.

Các tài sản nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này.

Tại các hợp đồng thế chấp nêu trên có mô tả tài sản đảm bảo có trên đất còn thiếu so với biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tuy nhiên căn cứ các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và đặc biệt thỏa thuận được nêu rõ tại khoản 1.5 điều 1 mục II của hợp đồng thế chấp “*Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và trong quá trình xử lý Tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm*”. Do vậy, ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân

huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất của các diện tích đất đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như đã được mô tả mà còn có những tài sản khác gắn liền với đất và thực trạng tài sản đã thống kê, mô tả tại biên bản thẩm định có sự thay đổi về đặc điểm, số lượng, hiện trạng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng thế chấp và có hiệu lực thi hành.

Các nội dung về tài sản đã đề cập theo các nội dung đã phân tích ở trên được xác định là tài sản thế chấp có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202300161 ngày 24/02/2023 nên các bên tham gia trong hợp đồng thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện các cam kết được thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Như đã đề cập và phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nêu tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng A là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 163/2006/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 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 đối với các hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐTC ngày 14/01/2021 và số 02/2019/HĐTC ngày 16/12/2019 cùng các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 11/02/2022 đối với quyền sử dụng đất có số CN 173674 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02/2022/HĐSĐBS ngày 11/02/2022 đối với quyền sử dụng đất có số CN 173946 đảm bảo đúng quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ - CP ngày 19/3/2021. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 cho Agribank Chi nhánh huyện S Sơn La tổng số tiền là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 680.958.902đ (*Sáu trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh hai đồng*), lãi quá hạn 257.739.725đ (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 06/5/2024 cho đến khi thanh toán xong hết tiền nợ là có căn cứ luật định nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, nếu ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D không thanh toán được số tiền nợ cho nguyên đơn thì ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được nêu cụ thể tại mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án và như các nội dung đã phân tích, nhận định tại điểm b

tiêu mục 2.2 mục 2 phần Nhận định của Tòa án tại Bản án này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Sau khi tiến hành kê biên, bán phát mại các tài sản đảm bảo cho khoản vay 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.

Việc nguyên đơn đề nghị tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán phát mại bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bị đơn cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của bị đơn để thu hồi nợ cho nguyên đơn sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án dân sự theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh nên Tòa án không thực hiện tuyên quyền này cho nguyên đơn trong bản án.

[4] Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc bán gộp các tài sản trên hai diện tích đất khác nhau:

Do tài sản được ký hiệu là N1, N2 trong sơ đồ thẩm định là phần tài sản đang được sử dụng làm nhà nghỉ và được xây dựng chung trên phần móng chịu lực và hiện đang sử dụng chung, nối liền với nhau và sử dụng tài sản là N5 làm cầu thang thoát hiểm cho nhà nghỉ. HĐXX Việc sử dụng ba tài sản này là không thể tách rời và đảm bảo các yếu tố an toàn cho mục đích sử dụng của tài sản, tuy các tài sản này lại nằm trên hai diện tích đất khác nhau nhưng hai diện tích đất này đều là tài sản đảm bảo cho khoản vay này. Đề nghị của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với thực tế, bà Trần Thị D không có ý kiến gì về vấn đề này tại phiên hòa giải nên HĐXX chấp nhận đề nghị của nguyên đơn. Quá trình nếu phải bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì ba tài sản N1, N2 và N5 sẽ được bán cùng nhau không tách rời. Các diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng có các tài sản này sẽ được điều chỉnh biến động diện tích tương ứng.

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

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

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM11 ngày 07/6/2024, phiếu chi ngày 22/5/2024 và biên bản hoàn trả tiền chi phí tố tụng tại Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 8.744.000đ và có yêu cầu bị đơn phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.744.000đ.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158; khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 117; các Điều 160, 205, 206 của Bộ luật Dân sự;

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

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 24; 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 nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D.

1.1 Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tại chi nhánh Sông Mã, Sơn La số tiền vay nợ tạm tính đến hết ngày 05/05/2024 tổng số tiền là 8.438.698.627đ (*Bằng chữ: Tám tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 7.500.000.000đ (*Bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 680.958.902đ (*Sáu trăm tám mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh hai đồng*), lãi quá hạn 257.739.725đ (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 06/5/2024 ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D 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:

a) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số đất thửa đất số 10C, tờ bản đồ số G2/SD; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghiu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173674, cấp ngày

15/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D.

* Về đất: Tổng diện tích đất đang sử dụng hiện là 90,0m² là đất ở nông thôn. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A14, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông P - bà D (thửa số 16, tờ bản đồ số 97): được xác định từ điểm A3 đến A14; chiều dài cạnh là 4,51m.

- Phía Đông giáp đất nhà ông P - bà D (thửa số 16 và thửa số 31, tờ bản đồ số 97): được xác định từ điểm A14 đến điểm A12; Có chiều dài cạnh là 8,25m; 11,35m; 0,40m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A12 đến điểm A1; Có cạnh là 4,51m.

- Phía Tây giáp đất bà Phường: được xác định từ điểm A1 điểm A3. Có chiều dài cạnh là 0,80m; 19,20m.

*** Tài sản trên đất**

Một ngôi nhà xây 3 tầng được ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 91,6m², khung cứng chịu lực, phía trên có lập tôn chống nóng. Đang được sử dụng làm nhà nghỉ.

Ngôi nhà được xác định từ điểm A2 đến các điểm A4, A15, A13. Chiều dài các cạnh lần lượt là 19,20m; 1,20m; 4,64m; 0,75m; 8,25m; 11,35m.

Ngôi nhà này có một phần xây dựng được lấn sang thửa đất số 16 của diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 173946 cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D tại vị trí được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A15, A14.

Diện tích ngôi nhà xây dựng chồng lấn sang thửa đất số 16 là 4,3m². Diện tích của ngôi nhà nằm trên thửa đất số 10C là 87,3m².

b) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số đất thửa đất số thửa đất số 16, 31, tờ bản đồ số 97; địa chỉ thửa đất: Bản Quyết Tiến, xã Nà Nghiu, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946, cấp ngày 11/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thị D.

* Về đất: Tổng diện tích đang sử dụng là 1383,1m². Trồng đó: đất ở nông thôn là 130m², đất trồng cây lâu năm là 1253,1m² (tăng 18,0m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A11 đến các điểm A14, A3, A5, A6, A7, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bản Quyết Tiến: được xác định từ điểm A5 đến A6; chiều dài cạnh là 20,8m. Phần đất tại khu vực này có phần đuôi đất nằm trong đất Tà luy D1.

- Phía Đông giáp đất nhà ông Tới, đất của ông P - bà D (thửa số 207, tờ bản đồ số 97, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173568, cấp ngày 10/02/2020) được xác định từ điểm A6 đến các điểm A7, A8, A9, A10; Có chiều dài cạnh là 86,00m; 3,62m; 4,52m; 16,19m; 13,13m; 11,58m; 1,97m; 2,00m; 23,27m; 0,31m. Đất từ điểm A8 đến điểm A18 có tường rào xây bằng gạch, bồi đắp.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A10 đến điểm A11; Có cạnh là 9,16m.

- Phía Tây giáp đất của ông P - bà D (thửa số 10C) và giáp đất bà Phường: được xác định từ điểm A11 đến các điểm A14, A3, A5. Có chiều dài cạnh là 3,26m; 0,40m; 11,35m; 8,25m; 4,51m; 1,20m; 2,65m; 9,89m; 12,75m; 7,44m; 20,15m; 4,87m. Đất từ điểm A16 đến điểm A17 có tường rào xây bằng gạch, bồi đắp.

* Tài sản trên đất

- Một ngôi nhà xây 3 tầng được ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 95,4m², khung cứng chịu lực, phía trên có lập tôn chống nóng. Đang được sử dụng làm nhà nghỉ. Ngôi nhà này được xây dựng ghép sát và đang sử dụng thông với ngôi nhà có ký hiệu N1 trong sơ đồ.

Ngôi nhà có chiều dài các cạnh lần lượt là 4,65m; 1,36m; 18,97m; 0,37m; 4,23m; 0,75m; 8,25m; 11,35m.

- Một phần bán mái lập tôn; cột, kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ, có diện tích là 54,0m².

- Một nhà cấp 4, có cửa sổ và cửa đi bằng nhôm kính, tường xây. Được ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích là 46,0m²

- Một cầu thang thoát hiểm, ký hiệu là N5 trong sơ đồ, có diện tích là 12,4m². Được xác định từ điểm A15 đến các điểm A4, A20, A19, chiều dài cạnh lần lượt là: 4,64m; 2,65m; 4,67m; 2,77m.

- Một nhà để xe, cột kèo bằng sắt, mái lập tôn. Ký hiệu là N6 trong sơ đồ, có diện tích là 46,3m².

- Ký hiệu N7 trong sơ đồ là một sân đổ bê tông + một phần nhỏ sân ở phía trước của ngôi nhà có ký hiệu N2 có lát gạch men. Có tổng diện tích là 208,9m².

- Một sân lát đá, ký hiệu là N8 trong sơ đồ, có diện tích là 142,1m².

- Một tòa khách sạn, xây hai tầng, khung cứng chịu lực, được ký hiệu là N9 trong sơ đồ, có diện tích sàn tầng một là 152,2m².

- Một nhà vệ sinh, ký hiệu là N10 trong sơ đồ, có diện tích là 4,5m².

- Một phần bán mái, mái lập tôn mượn tường, kèo sắt. Ký hiệu là N11 trong sơ đồ, có diện tích là 267,7m². Phía dưới của bán mái này có:

Một dãy nhà cấp 4 được sử dụng làm 02 phòng hát karaoke + 01 giữa 2 phòng hát được tận dụng làm khu bếp nấu ăn; 01 dãy nhà cấp 4 gồm 2 phòng được sử dụng làm phòng ở, và có phần sân được lát gạch men.

Một phần nhỏ phía sau của nhà cấp 4 được sử dụng làm phòng hát karaoke có nền đổ bê tông, phía trên phần đổ bê tông có một phần bán mái lập tôn, cột kèo bằng sắt. Phần bán mái thuộc phần bán mái có ký hiệu là N11.

- Đất tại các điểm A16 - A17 và A8 - A18 có tường rào xây bằng gạch, bổ trụ. Từ điểm A10 - A11 có một trụ cổng và 01 phần của tường rào có chân tường xây gạch và rào bằng hỗn hợp thanh sắt + thanh bê tông.

- 04 giếng khoan.

- Các cây trồng trên đất: Cây Hoàng Nam từ 5 - 10 năm: 18 cây. Cây Vối từ 5 - 10 năm: 01 cây. Cây Sung trên 10 năm: 01 cây. Cây Xoài trên 10 năm: 01 cây. Cây Vú Sữa từ 5 - 10 năm: 01 cây. Cây Thông từ 3 - 5 năm: 01 cây. Cây Lộc Vừng từ trên 10 năm: 01 cây. Cây Cau từ 3 - 5 năm: 02 cây. Cây Bưởi từ 3 - 5 năm: 01 cây. Cây Mít từ 3 - 5 năm: 01 cây. Cây Xoài từ 3 - 5 năm: 01 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

c) Quá trình bán đấu giá 2 tài sản được mô tả tại mục a, b nêu trên sẽ được thực hiện như sau:

Đối với các tài sản có ký hiệu là N1, N2, N5 được kê biên, bán đấu giá cùng nhau cùng với diện tích đất đã được quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173674 mang tên ông Nguyễn Thành P và bà Trần Thùy D. Phần tài sản có ký hiệu là N1 có lấn sang phần diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946 là $4,3\text{m}^2$ và các tài sản có ký hiệu là $N2 = 95,4\text{m}^2$, $N3 = 54,0\text{m}^2$ nằm trên diện tích có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946.

Như vậy, sau khi bán đấu giá thì diện tích của thửa đất số 10C, tờ bản đồ số G2/SD, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173674 được điều chỉnh tăng lên $153,7\text{m}^2$ và diện tích đất của thửa đất số 16, 31, tờ bản đồ số 97, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946 được điều chỉnh giảm $153,7\text{m}^2$. Các diện tích đất được điều chỉnh tăng, giảm tại các vị trí tương ứng có tài sản N1, N2, N5.

Đối với diện tích đất tăng thêm là $18,0\text{m}^2$ chưa được cấp quyền sử dụng đất nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173946 thì chủ thể được sử dụng phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và đăng ký biến động diện tích đất theo quy định chung.

* Đối với các tài sản đã được liệt kê và có đặc điểm cụ thể như đã nêu trên ra thì trong trường hợp phải kê biên tài sản thế chấp để thi hành án mà quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản nào khác nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay như các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng thế chấp nên cũng vẫn được tiến hành kê biên, bán đấu giá theo thủ tục chung.

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 ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại.

Nếu bán tài sản đảm bảo cho khoản vay mà còn thừa thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thừa.

Trường hợp ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D 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 hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp quyền sử dụng đất tương ứng.

2. Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải hoàn trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện S tiền chi phí tố tụng là 8.744.000đ.

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.

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 58.000.000đ theo biên lai thu số 0001589 ngày 20/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.438.699đ (*Một trăm mười sáu triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/9/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cường

Quàng Văn Tiễn

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã Chiềng Khương;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ****Hoàng Thị Nhung**