

**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: 06/2025/DS-ST

Ngày 29 - 8 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Văn Phúc;
2. Ông Lò Văn Chung.

- 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 14/2025/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: 04/2025/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/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 V, 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 V H, sinh năm 1994. Có đơn xin vắng mặt.
2. Ông Quàng T, sinh năm 1972. Có đơn xin vắng mặt.
3. Bà Bạc Thị T, sinh năm 1982. Có đơn xin vắng mặt.
4. Ông Quàng V, sinh năm 2000. Có đơn xin vắng mặt.

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

* **Nguyên đơn:** Theo đơn khởi kiện số 397 đề ngày 11 tháng 11 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/12/2019 ông Quàng V H và Ag SL đã ký hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 201901771, số tiền cho anh Quàng V H vay là 350.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần; Thời hạn vay 57 tháng kể từ ngày 13/12/2019 mục đích để thầu, cải tạo vườn nhãn đến vụ thu hoạch. Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 23/12/2019 Ag SL đã giải ngân cho gia đình ông Quàng V H số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là 350.000.000đ thời hạn cho vay 56 tháng ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2024, lãi suất vay là 11%/ năm; lãi nợ quá hạn bằng 150 % lãi suất trong hạn. Kỳ hạn trả nợ gốc như sau: Ngày 25/9/2020: 2.000.000 đồng; ngày 25/9/2021: 8.000.000 đồng; Ngày 25/9/2022: 40.000.000 đồng; ngày 25/9/2023: 100.000.000 đồng; Ngày 25/8/2024: 200.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 9, 06, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Bản C, Xác CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Bản C, Xác CK, 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 BP 662797 số và sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/10/2013 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hộ ông Quàng T và bà Bạc Thị T. Tài sản gắn liền với đất là một nhà gỗ 3 gian. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐTC ngày 13/12/2024 đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã.

Theo kế hoạch trả nợ của gia đình ông Quàng V H ngày 25/9/2023 phải thực hiện trả tiền gốc đến hạn là 100.000.000 đồng và lãi phát sinh nhưng đến **ngày 29/9/2023 gia đình ông Quàng V H mới trả được 20.000.000 đồng tiền gốc, ngày 26/3/2024 trả 24.200.000 đồng tiền gốc.** Tính đến thời điểm hiện tại số tiền gốc gia đình ông Quàng V H phải trả là 255.800.000 đồng và lãi phát sinh, tuy nhiên gia đình ông Quàng V H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do gia đình ông Hà trả nợ không đúng thời hạn, khoản nợ đã chuyển thành nợ quá hạn kể từ ngày 26/9/2023.

Sau khi khoản nợ chuyển quá hạn Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng gia đình ông Quàng V H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không đồng ý giao tài sản đã thế chấp để Ngân hàng phát mại thu hồi nợ.

Tính đến ngày 30/10/2024 gia đình ông Quàng V H còn nợ tại Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La tổng số tiền là 301.410.332 đồng, trong đó tiền gốc 255.800.000 đồng, tiền lãi trong hạn 39.565.096 đồng, lãi quá hạn 6.045.236 đồng.

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

1. Buộc anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 ngày 29/8/2025 là 336.332.289 đồng (bao gồm tiền nợ gốc và lãi) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907 – LAV – 201901771 ký ngày 13/12/2019 cùng các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 30/8/2025 cho đến khi gia đình anh Quàng V H thanh toán xong khoản nợ với Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu anh Quàng V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị 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 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 V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị 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 01/2019/HĐTC ký ngày 13/12/2019.

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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.209.336 đồng số tiền Agribank đã tạm thanh toán trước anh Quàng V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn lại cho Agribank.

*** Trình bày của bị đơn:**

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

Anh thừa nhận có được gia đình uỷ quyền cho ký hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV-201901771 ngày 13/12/2019 với Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La vay khoản tiền 350.000.000 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.

Để bảo đảm cho khoản vay bố mẹ đẻ anh là ông Quàng T và bà Bạc Thị T cùng thành viên hộ gia đình đã uỷ quyền cho anh thế chấp thửa đất số 9, 06, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Bản C, Xác CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Bản C, Xác CK, 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 BP 662797 số và sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/10/2013 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hộ ông Quàng T và bà Bạc Thị T. Tài sản gắn liền với đất là một nhà gỗ 3 gian.

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 gì.

- *Tại các Biên bản lấy lời khai đề ngày 14/8/2025 ông Quàng T, bà Bạc Thị T, , anh Quàng V và chị Quàng U cùng ý kiến:* Gia đình có được ký hợp đồng uỷ quyền cho anh Quàng V H vay tiền tại Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La với khoản vay là 350.000.000 đồng mục đích để cải tạo vườn nhãn và đem tài sản của gia đình để thế chấp cho khoản vay trên. 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.

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 9, 06, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Bản C, Xác CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Bản C, Xác CK, 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 BP 662797 số và sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/10/2013 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hộ ông Quàng T và bà Bạc Thị T. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, kết quả như sau:

* Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 875,1m². Trong đó: Đất ở tại nông thôn 400,0m²; đất trồng cây lâu năm 475, 1m² (giảm 63,4 m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A5, A6 trong sơ đồ. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Tây Bắc giáp đất ông Chương: Được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 9,03m; 25,28m.

Phía Đông Bắc giáp đường Tỉnh lộ 115. Được xác định từ điểm A1 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là 9,97m; 18,80m.

Phía Đông Nam giáp đất ông Thân. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 8,40m; 8,63m; 5,02m; 9,43m.

Phía Tây Nam giáp đường dân sinh. Được xác định từ điểm A5 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 24,47m.

*** Tài sản trên đất gồm có:**

- 01 Nhà gỗ, mái lợp tôn. Được ký hiệu trong sơ đồ là N1. Tổng diện tích là 101,8m².

- 01 nhà bếp, mái lợp tôn. Được ký hiệu trong sơ đồ là N2. Tổng diện tích là 39,2m².

- 01 chuồng lợn.

- 01 Giếng nước.

- 01 cây me trên 10 năm tuổi; 01 cây bàng trên 10 năm; 02 cây vông; 01 cây nhãn trồng trên 05 năm; 01 cây táo trồng trên 05 năm; 01 cây xoài trồng trên 01 năm; 02 cây bạch đàn trồng trên 05 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

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 tòa 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 **một phần** yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A **chi nhánh Sông Mã, Sơn La** đối với anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U:

*Buộc anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo 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 Quàng V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị 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 V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị 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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U.

Trường hợp anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 xóa 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**.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 V H, ông Quàng Văn Tuyên, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn trả) và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

Hoàn lại cho Ngân hàng A 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 **và đương sự có mặt tại phiên tòa**, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U cư trú tại Xác CK, huyện Sông Mã (nay là Xác CK, tỉnh Sơn La) yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số hợp đồng số 7907- LAV- 201901771 tại Ngân hàng A 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.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là anh Quàng V H, chị Lò Thị Vân, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U, nên khi thụ lý vụ án Toà án xác định bị đơn là anh Quàng V H, chị Lò Thị Vân, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U. Tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn có đơn xin rút một phần khởi kiện với chị Vân và đề nghị không đưa chị Lò Thị Vân tham gia tố tụng trong vụ án này. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy nội dung vụ án không liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ chị Lò Thị Vân do vậy việc không đưa chị Lò Thị Vân tham gia tố tụng là đúng quy định.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U 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:

Theo hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 201901771 ký ngày 13/12/2019 giữa Ag SL và anh Quàng V H xác định số tiền cho vay , 350.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần; Thời hạn vay 57 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 7907 – LDS- 201903885 ngày 23/12/2019 hai bên xác nhận thời hạn vay 56 tháng ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25/8/2024. Mục đích để thầu, cải tạo vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán, lãi suất vay là 11%/ năm; lãi nợ quá hạn bằng 150 % lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 23/12/2019 Ag SL đã giải ngân cho gia đình ông Quàng V H đủ số tiền 350.000.000đ, do vậy xác định thời hạn vay là 56 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn là ngày 24/12/2019. Theo kế hoạch trả nợ ngày 25/9/2023 gia đình ông Quàng V H phải trả tiền gốc là 100.000.000 đồng lãi định kỳ nhưng đến ngày 29/9/2023 gia đình anh Hà mới trả 20.000.000 đồng và ngày 26/3/2023 gia đình ông Quàng V H mới trả tiếp 24.200.000 đồng tiền gốc. Tính từ ngày 27/12/2019 đến ngày 26/3/2024 phía bị đơn mới trả nợ cho nguyên đơn 94.200.000 đồng tiền gốc và 128.588.007 đồng tiền lãi số gốc còn lại và lãi phát sinh cho đến nay gia đình anh Quàng V H chưa

thanh toán. 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 đúng nghĩa vụ như cam kết. Khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 26/9/2023.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm phía bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là **336.332.289 đồng**. Trong đó:

- Số tiền gốc: 255.800.000 đồng
- Số tiền lãi: 80.532.289 đồng (lãi trong hạn: 62.846.401 đồng; lãi quá hạn: 17.685.888 đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn thừa nhận có ký được ký hợp đồng tín dụng số 7907- LAV- 201901771, có đề nghị và được giải ngân đủ số tiền theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 7907 –LDS-201903885 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- 201901771 ngày 13/12/2019 giữa Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La và anh Quàng V 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 thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác tại Hợp đồng uỷ quyền số 01/2019/HĐUQ ngày 10/12/2019 được lập tại Ủy ban nhân dân Xá CK, tỉnh Sơn La. Giữa người Uỷ quyền (Bên A) là ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V và chị Quàng U với bên nhận uỷ quyền (Bên B) là anh Quàng V 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 và 119 của Bộ luật dân sự. Do vậy, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V và chị Quàng U phải có trách nhiệm cùng anh Quàng V 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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tạm tính đến xét xử sơ thẩm ngày 29/8/2025 là 336.332.289 đồng (gồm nợ gốc, 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 thỏa 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 Tòa 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: 01/2019/HĐTC ký ngày 13/12/2019 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank chi nhánh Sông Mã Sơn La và bên thế chấp là ông Quàng V H, tài sản thế chấp là thửa đất số 9, 06, tờ bản đồ số 01, địa chỉ

thửa đất tại Bản C, Xác CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Bản C, Xác CK, 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 BP 662797 số và sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/10/2013 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hộ ông Quàng T và bà Bạc Thị T. Tài sản gắn liền với đất là một nhà gỗ 3 gian là tài sản của bố mẹ đẻ ông Quàng V H ông Tuyên và thành thành viên hộ gia đình đã ký Hợp đồng uỷ quyền số 01/UQ ngày 10/12/2019 cho anh Quàng V H đại diện về quyền sử dụng/ sở hữu, quyền thừa kế đối với tài sản bảo đảm và ký các tài liệu hồ sơ liên quan đến vay vốn tại Agribank. Hợp đồng uỷ quyền và Tài sản bảo đảm được Ủy 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, 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 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.

Nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị 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 đất 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.

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.

*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 trồng cây lâu năm giảm 64,3 m² 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 được 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 bị đơn 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 01/2019/HĐTC ký ngày 13/12/2019 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 nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu ngày 17/12/2024, 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 7.209.336 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 V H, , ông Quàng T, bà Bạc Thị 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, 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 7, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Điều khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U.

1.1 Buộc anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 336.332.289 đồng. Trong đó:

- Số tiền gốc: 255.800.000 đồng
- Số tiền lãi: 80.532.289 đồng (lãi trong hạn: 62.846.401 đồng; lãi quá hạn: 17.685.888 đồng).

Kể từ ngày 30/8/2025 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 - 201901771 và theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 7907 – LDS – 201903885 ngày 23/12/2019 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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 chi nhánh Sông Mã Sơn La 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 9, 06, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Bản C, Xác CK, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La (nay là Bản C, Xác CK, 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 BP 662797 số và sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 10/10/2013 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hộ ông Quàng T và bà Bạc Thị T.

*** Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất** là 875,1m². Trong đó: Đất ở tại nông thôn 400,0m²; đất trồng cây lâu năm 475, 1m² . Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A5, A6 trong sơ đồ. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Tây Bắc giáp đất ông Chương: Được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 9,03m; 25,28m.

Phía Đông Bắc giáp đường Tỉnh lộ 115. Được xác định từ điểm A1 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là 9,97m; 18,80m.

Phía Đông Nam giáp đất ông Thân. Được xác định từ điểm A3 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 8,40m; 8,63m; 5,02m; 9,43m.

Phía Tây Nam giáp đường dân sinh. Được xác định từ điểm A5 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 24,47m.

*** Tài sản trên đất gồm có:**

- 01 Nhà gỗ, mái lợp tôn. Được ký hiệu trong sơ đồ là N1. Tổng diện tích là 101,8m².

- 01 nhà bếp, mái lợp tôn. Được ký hiệu trong sơ đồ là N2. Tổng diện tích là 39,2m².

- 01 chuồng lợn.

- 01 Giếng nước.

- 01 cây me trên 10 năm tuổi; 01 cây bàng trên 10 năm; 02 cây vông; 01 cây nhãn trồng trên 05 năm; 01 cây táo trồng trên 05 năm; 01 cây xoài trồng trên 01 năm; 02 cây bạch đàn trồng trên 05 năm.

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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị 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. Về chi phí tố tụng:

Anh Quàng V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền chi phí tố tụng là 7.209.336 đồng (bảy triệu hai trăm linh chín nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

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

3. Về án phí:

- Ngân hàng A chi nhánh Sông Mã Sơn La không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001636 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 V H, ông Quàng T, bà Bạc Thị T, anh Quàng V, chị Quàng U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 16.816.600 đồng (mười sáu triệu tám trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng)

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2025), bị đơn vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng 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;
- 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**

(đã ký)

Hà Thị Diệp

