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: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 06 - 02 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thành Vân.

2. Ông Hà Văn Cương.

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

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Lò Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2025 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 02/2024/TLST – KDTM ngày 09/10/2024 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: 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 27/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST- KDTM ngày 16/01/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc. Thực hiện ủy quyền cho ông Lường Đình C - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng A - Chi nhánh X, Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967. Nơi đăng ký cư trú: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/02/2022 bà Nguyễn Thị D và Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200144 với hạn mức cho vay là 5.700.000.000đ. Bao gồm dư nợ 4.500.000.0000đ tại ngày 15/02/2022 của hợp đồng 7907-LAV-20200281 ngày 30/10/2020 được chuyển sang và theo dõi tại hợp đồng này kèm các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2022/HĐSĐ ngày 04/07/2022, số 02/2022/HĐSĐ ngày 27/12/2022 và kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng, ký ngày 18/01/2023. Dư nợ: 3.749.000.000 đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 15/02/2022 mục đích kinh doanh nông sản.

Ngân hàng A Chi nhánh X Sơn La tiến hành giải ngân cho bà Nguyễn Thị D như sau:

Ngày 03/08/2022 giải ngân 250.000.000, kỳ hạn trả nợ: ngày 30/10/2023 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 25/01/2023.

Ngày 17/08/2022 giải ngân số tiền 600.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ: ngày 17/11/2023 trả nợ gốc 600.000.000 đồng, trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 25/01/2023.

Ngày 11/10/2022, giải ngân số tiền 880.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ: Ngày 11/12/2023 trả nợ gốc 880.000.000 đồng, trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 11/06/2023.

Ngày 24/10/2022 giải ngân số tiền 545.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ: Ngày 24/01/2024 trả nợ gốc 545.000.000 đồng. Kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 25/03/2023.

Ngày 25/11/2022 giải ngân số tiền 1.474.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ: Ngày 26/02/2024 trả nợ gốc 1.474.000.000 đồng. Kỳ hạn trả nợ lãi 05 tháng/kỳ vào ngày 25/04/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay bà Nguyễn Thị D đã sử dụng tài sản thế chấp là các tài sản gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản 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 số CH 041151. Số vào số cấp GCN CH 00722 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 21/11/2017 /11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020, địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La. Theo Hợp đồng đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2020/HĐTC ký ngày 30/10/2020.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản 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 số CD 596453. Số vào số cấp GCN CS 000628 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La. Theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2017-154-21/HĐTC ký ngày 14/02/2017 và được đăng ký giao dịch theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản 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 số CD 596456. Số vào sổ cấp GCN CS 000627 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bả Bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2022/HĐTC ký ngày 15/02/2022 đất và được đăng ký giao dịch theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất và tài sản 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 số CN 173204. Số vào sổ cấp GCN CS 00999 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 31/12/2020 mang tên bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 06/04/2021 và dược đăng ký giao dịch theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên sau khi thực hiện vay vốn thì bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết và khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 09/11/2023. Sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng bà Nguyễn Thị D không thực hiện trả nợ. Bà Nguyễn Thị D cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng A.

Tạm tính đến hết ngày 15/07/2024 bà Nguyễn Thị D còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La số tiền nợ gốc là 3.749.000.000 đồng, lãi trong hạn là 485.157.671 đồng, lãi quá hạn là 68.006.063 đồng. Tổng cộng là 4.302.163.734đ (*Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng*).

Nay Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A huyện Sông Mã, Sơn La có yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A tại Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 15/07/2024 là: 4.302.163.734 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu một trăm sáu mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn đồng)* và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907- LAV-202200144 ký ngày 15/02/2022 và kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng, ký ngày 18/01/2023 cùng các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 16/07/2024 cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thị D thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng A Chi nhánh X tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng A Chi nhánh X Sơn La ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A Chi nhánh X Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của phía bị đơn theo các hợp đồng bảo đảm sau để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ký ngày 30/10/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2017-154- 21/HDTC ký ngày 14/02/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/2022/HDSDBS ngày 15/02/2022.

Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 15/02/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 06/04/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022.

3. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A Chi nhánh X, 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 bà Nguyễn Thị D.

4. Yêu cầu bà Nguyễn Thị D phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh theo luật (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 của bị đơn đã trình bày tại phiên hoà giải và tại phiên tòa. 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. Nhất trí với ý kiến của anh Tống Trung K đã trình bày tại phiên hòa giải ngày 27/12/2024.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày quan điểm tại văn bản gửi qua đường bưu điện đến Tòa ngày 23/10/2024, tại phiên hòa giải và phiên tòa như sau: bà thừa nhận việc vay nợ, số tiền vay, nợ và việc thế chấp các tài sản đảm bảo với Ngân hàng là đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản thân bà cũng là khách hàng lâu năm của Ngân hàng Nông nghiệp, trước đó khi vay vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ. Sau đó, do làm ăn thua lỗ nên mất khả năng thanh toán khiến cho khoản vay bị chuyển thành nợ xấu, đề nghị phía nguyên đơn cho phối hợp cùng để bán tài sản đã thế chấp để trả nợ và xin giữ lại tài sản có ngôi nhà 2 tầng để gia đình ở. Bà khẳng định các tài sản thế chấp cho khoản vay là tài sản của riêng bà và số tiền vay hoàn toàn do bà sử dụng không liên quan gì đến con trai bà là Tống Trung K.

Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định, tiền án phí và các chi phí khác đề nghị phía nguyên đơn chịu một nửa cùng bà.

* Ý kiến trình bày của anh Tống Trung K tại phiên hòa giải ngày 27/12/2024: Anh là con trai của bị đơn bà Nguyễn Thị D, hiện đang chung sống cùng bà D tại ngôi nhà 2 tầng là tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp đang bị khởi kiện tại Tòa. Anh khẳng định các tài sản thế chấp cho khoản vay của bà D tại Ngân hàng là tài sản riêng của bà D, anh không có đóng góp gì với các tài sản này và khoản vay của bà D anh cũng không sử dụng và không liên quan gì. Đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không triệu tập anh tham gia phiên tòa.

II. Việc thu thập, xác minh các chứng cứ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 18 tháng 11 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 1, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 041151. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00722 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, cấp ngày 21/11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

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

1.1 Tổng diện tích đất thực trạng đang sử dụng là 310,5 m^2. Trong đó: 293,8 m^2 là đất ở tại đô thị, 16,7 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Tăng 16,7 m^2 so với GCN QSĐ đã được cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà D và giáp đất ông Quỳnh: được xác định từ điểm A9 đến điểm A11, A1. Giáp đất bà D từ điểm A9 đến điểm A11 có chiều dài cạnh lần lượt là 3,89m; 1,28m; 6,15m; 0,36m. Giáp đất ông Quỳnh từ điểm A11 đến điểm A1 có chiều dài cạnh là 4,83m.

- Phía Đông giáp đất ông Hương: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 có chiều dài cạnh lần lượt là 1,00m; 1,71m; 11,79m.

- Phía Nam giáp đường lô xóm và giáp đất bà D: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6. Giáp đường lô xóm từ điểm A4 đến điểm A5 có chiều dài cạnh là 4,07m. Giáp đất bà D từ điểm A5 đến điểm A6 có chiều dài cạnh là 14,58m.

- Phía Tây giáp đất bà Quý: được xác định từ điểm A6 đến các điểm A7, A8, A9 có chiều dài cạnh lần lượt là 11,93m; 7,69m; 1,11m.

Trong đó:

- Phần diện tích đất nằm trong phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A2 đến các điểm A8, A6, A4, có diện tích là 293,8m^2 là đất ở đô thị. Có chiều dài cạnh là 11,39m; 5,30m; 1,71m; 11,79m; 4,07m; 14,58m; 11,93m; 7,69m.

- Phần diện tích đất nằm ngoài phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A8, A9, có diện tích là 16,7m^2 là đất trồng cây lâu năm. Có chiều dài cạnh là 1,00m; 5,30m; 11,39m; 1,11m; 3,89m; 1,28m; 6,15m; 0,36m; 4,83m.

1.2 Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà bếp, mái đổ trần, phần phía trên lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 14,4m^2 (Trong đó, có 5,1m^2 nằm trong phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A15, A10). Chiều dài các cạnh của tài sản lần lượt là 0,36m; 4,83m; 1,00m; 1,71m; 3,12m; 2,37m; 1,78m; 0,95m.

- 01 phần bán mái, lập tôn, cột kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 36,9m^2. Được xác định từ điểm A13 đến các điểm A3, A4, A14. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,12m; 11,79m; 3,09m; 12,06m.

- 01 cây Khế trên 05 năm; 02 cây Cóc trên 05 năm; 02 cây Mít trên 05 năm; 01 cây Bưởi trên 05 năm; 04 cây Mít trên 05 năm; 02 cây Xoài trên 05 năm; 01 cây Bơ trên 05 năm; 04 cây Na trên 05 năm.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

2. Đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 173204. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 31/12/2020 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

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

2.1 Tổng diện tích đất là 132,8 m^2 là đất ở tại đô thị (Giảm 2,3 m^2 so với Giấy chứng nhận QSĐ đã được cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Quý và giáp đất bà D: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A1. Giáp đất bà Quý từ điểm A5 đến điểm A6 có chiều dài cạnh là 3,25m. Giáp đất bà D từ điểm A6 đến điểm A1 có chiều dài cạnh là 14,58m.

- Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến A2, có chiều dài cạnh là 5,90m.

- Phía Nam giáp đất ông Long: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3, có chiều dài cạnh là 19,67m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu và giáp đất ông Hồng: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5. Giáp đất ông Hiệu từ điểm A3 đến điểm A4 có chiều dài cạnh là 3,08m. Giáp đất ông Hồng từ điểm A4 đến điểm A5 có chiều dài cạnh là 6,22m.

2.2 Trên đất không có tài sản gì.

3. Đối với thửa đất số 915a, 915a1, 915a2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596453. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS000628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

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

3.1 Tổng diện tích đất là 187,1 m^2. Trong đó: 142,9 m^2 là đất ở tại đô thị, 44,2 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Tăng 13,0 m^2 đất trồng cây lâu năm so với GCN QSĐ đã được cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2 có chiều dài cạnh lần lượt là 0,54m; 5,55m; 6,84m; 0,27m.

- Phía Đông giáp đất ông Quỳnh: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3, có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 14,00m.

- Phía Nam giáp đất bà D: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6, A7 có chiều dài cạnh lần lượt là 0,35m; 6,15m; 1,28m; 3,89m, 0,11m.

- Phía Tây giáp đất bà D, giáp đất ông K và giáp đất ông Đức và giáp đất ông Đức: được xác định từ điểm A7 đến các điểm A8, A9, A10, A1. Giáp đất bà D từ điểm A7 đến điểm A8 có chiều dài cạnh là 6,06m. Giáp đất ông K từ điểm A8 đến điểm A9 có chiều dài cạnh là 4,32m. Giáp đất ông Đức từ điểm A9 đến điểm A1 có chiều dài cạnh lần lượt là 3,60m; 1,45m.

3.2 Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà xây 2 tầng, khung cứng chịu lực. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 112,2m^2. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,84m; 14,86m; 8,11m; 10,40m; 1,33m; 7,68m.

Ngôi nhà này hiện đang do bà D và con trai là Tống Trung K sinh sống, sử dụng.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

4. Đối với thửa đất số 915(2), tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596456. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

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

4.1 Tổng diện tích đất đang sử dụng nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất là 79,4 m^2, là đất ở tại đô thị. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hiếu: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3 có chiều dài cạnh lần lượt là 3,85m; 9,84m.

- Phía Đông giáp đất bà D: được xác định từ điểm A3 đến A4, có chiều dài cạnh là 6,06m.

- Phía Nam giáp đất bà Quý, giáp đất ông Tân: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7, A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là 9,26m; 0,20m; 1,40m; 2,08m; 4,20m.

- Phía Tây giáp phần diện tích đất do gia đình cũng đang sử dụng nằm về hướng đường cách mạng tháng 8: được xác định từ điểm A1 đến điểm A7, có chiều dài cạnh là 4,09m.

4.2 Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà gỗ, mái lập ngói. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 32,2m^2. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,76m; 4,13m; 7,83m; 4,14m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N2 + N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 29,3m^2. Trong đó: phần có ký hiệu là N2 là phần được xây dựng trong diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A7 và phần có ký hiệu là N3 là phần được xây dựng ngoài diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A8, A7.

(Có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự thống nhất các tài sản khi xem xét thẩm định như đã được mo tả ở trên mà ngoài ra trên đất nếu có các tài sản khác phát sinh nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất chưa kiểm đếm, phản ánh tại biên bản thẩm định này hoặc tài sản đã được mô tả tại biên bản mà đến khi kê biên có thay đổi về đặc điểm hiện trạng, số lượng thì đều là các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp cho khoản vay đang có tranh chấp.

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 bà Nguyễn Thị D phải trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh X, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 15/07/2024 số tiền nợ gốc là 3.749.000.000đ, lãi trong hạn là 485.157.671đ, lãi quá hạn là 68.006.063 đồng. Tổng cộng là 4.302.163.734đ (*Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày 16/7/2024 bà Nguyễn Thị D còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp Nguyễn Thị 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 các số: (1) CH 041151, số vào số cấp GCN CH 00722 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 21/11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020. (2) CD 596453, số vào số cấp GCN CS 000628 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bà Nguyễn Thị D. (3) CD 596456, số vào số cấp GCN CS 000627 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bả Bà Nguyễn Thị D. (4) CN 173204, số vào sổ cấp GCN CS 00999 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 31/12/2020 mang tên bà Nguyễn Thị D.

Tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 18/11/2024 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 bà Nguyễn Thị D tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền nợ còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị D.

2. Bà Nguyễn Thị 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 bà Nguyễn Thị D có đăng ký hộ kinh doanh, vay tiền nhằm

mục đích kinh doanh hàng nông sản và bà D 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-202200144 ký ngày 15/02/2022 với Ngân hàng A tại chi nhánh X.

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 b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là bà Nguyễn Thị D. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất thấy hiện trạng sử dụng đất tại diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CD 596453 thì tài sản trên đấ có ngôi nhà 2 tầng do bà Nguyễn Thị D cùng con trai là Tống Trung K đang sinh sống. Vì vậy, Tòa án đã đưa Tống Trung K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng tại phiên hòa giải ngày 27/12/2024 anh Tống Trung K có ý kiến cho rằng toàn bộ số tài sản dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay đều là tài sản riêng của bà D, anh không có đóng góp gì đối với số tài sản này, việc bà D vay tiền với Nguyên đơn anh cũng không sử dụng; do vậy đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập anh tham gia phiên tòa. Ý kiến này của anh K là phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện về việc giao kết hợp đồng tín dụng giữa bà D và nguyên đơn, cũng như các tài liệu liên quan đến các tài sản thế chấp cho khoản vay. Đại diện nguyên đơn và bà D nhất trí với ý kiến, đề nghị này của anh K. Do vậy, Tòa án đã ra thông báo thay đổi tư cách tố tụng, xác định anh K không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xác định bà Nguyễn Thị D tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 68 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 bà Nguyễn Thị D thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200144 với hạn mức cho vay là 5.700.000.000đ. Bao gồm dư nợ 4.500.000.0000đ tại ngày 15/02/2022 của hợp đồng 7907-LAV-20200281 ngày 30/10/202 được chuyển sang và theo dõi tại hợp đồng này kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2022/HĐSĐ ngày 04/07/2022, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2022/HĐSĐ ngày 27/12/2022, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 18/01/2023; phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 15/02/2022 mục đích kinh doanh nông sản. Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà Nguyễn Thị D số tiền vay nợ theo đúng các giấy nhận nợ đã ký. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền giải ngân thì bà

Nguyễn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết dẫn đến khoản nợ bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 09/11/2023.

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 bà Nguyễn Thị D thừa nhận các nội dung này là đúng, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thừa nhận trách nhiệm trả nợ của mình nhưng xác định hiện nay không có khả năng thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu. 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 và xác định đây là khoản vay nợ của bà Nguyễn Thị D nên bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn.

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. Tính đến hết ngày hết ngày hết ngày 15/07/2024 tổng dư nợ của bà Nguyễn Thị D tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A Chi nhánh X Sơn La là 4.302.163.734đ (*Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng);* trong đó: số tiền nợ gốc là 3.749.000.000đ, lãi trong hạn là 485.157.671đ, lãi quá hạn là 68.006.063 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:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTC ký ngày 30/10/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022 đối với 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 CH 041151, số vào sổ cấp GCN CH 00722 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 21/11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2017-154- 21/HDTC ký ngày 14/02/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/2022/HDSDBS ngày 15/02/2022 đối với 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 CD 596453, số vào số cấp GCN CS 000628 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bà Nguyễn Thị D.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HĐTC ký ngày 06/04/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CN 173204, số vào sổ cấp GCN CS 00999 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 31/12/2020 mang tên bà Nguyễn Thị D.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2022/HĐTC ký ngày 15/02/2022 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 596456, số vào số cấp GCN CS 000627 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 06/01/2017 mang tên bà Nguyễn Thị D.

Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều được Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện X xác nhận và việc thế chấp đều được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Việc sử dụng các tài sản này để thế chấp đã được thực hiện quá trình thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. 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 sơ 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-202200144 ký ngày 15/02/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2022/HĐSĐ ngày 27/12/2022, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 18/01/2023 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 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 các tiểu mục 1, 2, 3,4 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này, gồm các thửa đất sau:

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 041151. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00722 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã cấp ngày 21/11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà

Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020 cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Tổng diện tích đất thực trạng đang sử dụng là 310,5 m^2 trong đó: 293,8 m^2 đất ở tại đô thị, 16,7 m^2 đất trồng cây lâu năm (Tăng 16,7 m^2 đất trồng cây lâu năm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

Trong phần diện tích tăng thêm 16,7m^2 này có 5,1m^2 đã được xây dựng một nhà bếp, khung cứng, đổ trần bê tông (tài sản được ký hiệu là N1 trong sơ đồ), ngôi nhà bếp này không thể tháo dỡ, di dời; việc tháo dỡ, di dời sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà. Do vậy, với phần diện tích tăng thêm 5,1m^2 đã xây dựng tài sản lên trên cũng được bán đấu giá cùng tổng diện tích đất là tài sản thế chấp.

- Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 173204. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 31/12/2020 cho bà Nguyễn Thị D cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất là 132,8m^2 đất ở tại đô thị (Giảm 2,3m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

- Thửa đất số 915a, 915a1, 915a2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596453. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS000628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Tổng diện tích đất sử dụng theo hiện trạng là 187,1m^2 trong đó: 142,9m^2 đất ở tại đô thị, 44, m^2 đất trồng cây lâu năm (Tăng 13,0m^2 đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

- Thửa đất số 915(2), tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596456. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Tổng diện tích đất đang sử dụng nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất là 79,4 m^2, là đất ở tại đô thị. Tài sản trên diện tích đất gồm có một ngôi nhà gỗ và một ngôi nhà xây cấp 4 mái lập tôn có thể tháo dỡ, di dời một phần được; ngôi nhà cấp 4 được ký hiệu là N2 và N3, trong đó phần ký hiệu là N3 là phần ngôi nhà được xây dựng nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy cần buộc bà D phải tháo dỡ, di dời phần diện tích ngôi nhà có ký hiệu là N3 trong sơ đồ để trả lại hiện trạng đất.

Đối với các diện tích đất tăng thêm hoặc giảm đi tại các thửa đất, việc tăng, giảm diện tích là do quá trình đo đạc khi thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất có sai số, các diện tích đất đã được chỉ mốc rõ ràng tại quá trình xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành khi giải quyết vụ án. Do vậy, cần giữ lại diện tích đúng như các diện tích đất đã được Tòa án xem xét thẩm định khi kê biên, bán đấu giá. Người được quyền sử dụng tiếp theo sẽ phải phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và thực hiện điều chỉnh tăng, giảm diện tích theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh.

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 Toà 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 18 tháng 11 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-202200144 ngày 15/02/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2022/HĐSĐ ngày 27/12/2022, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 18/01/2023 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] 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 01/2020/HĐTC ký ngày 30/10/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022, số 2017-154- 21/HDTC ký ngày 14/02/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/2022/HDSDBS ngày 15/02/2022, số 01/2022/HĐTC ký ngày 15/02/2022, số 01/2021/HĐTC ký ngày 06/04/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐSĐBS ngày 15/02/2022 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 bà Nguyễn Thị D phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 15/07/2024 cho Ngân hàng A Chi nhánh X, Sơn La tổng số tiền là 4.302.163.734đ (*Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu*

một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng); trong đó, tiền nợ gốc là 3.749.000.000đ, lãi trong hạn là 485.157.671đ, lãi quá hạn là 68.006.063đ và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 16/7/2024 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 bà Nguyễn Thị 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 kiên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được nêu cụ thể tại các tiểu mục 1, 2, 3, 4 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án và như các nội dung đã phân tích, tại mục [2] phần Nhận định của Tòa án tại Bản án này để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

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] 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 là phù hợp với quy định tại các Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Ngân hàng A - chi nhánh X nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM22 ngày 11/10/2024, phiếu chi ngày 30/10/2024 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 18.185.000đ 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 18.185.000đ (*Mười tám triệu một trăm tám mươi năm nghìn đồng*) là theo đúng quy định tại các Điều 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 101, 147, 155, 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 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 bà Nguyễn Thị D.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng A tại Chi nhánh X, Sơn La số tiền vay nợ tạm tính đến hết ngày 15/07/2024 là 4.302.163.734đ (*Bốn tỷ ba trăm linh hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng*); trong đó, tiền nợ gốc là 3.749.000.000đ (*Ba tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn là 485.157.671đ (*Bốn trăm tám mươi năm triệu một trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi mốt đồng*), lãi quá hạn là 68.006.063đ (*Sáu mươi tám triệu không trăm linh sáu nghìn không trăm sáu mươi ba đồng*) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc thực tế kể từ ngày 16/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tương ứng tại thời điểm thanh toán. 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 bà Nguyễn Thị 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 1, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 041151. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00722 do Ủy ban nhân dân huyện Sông Mã, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2022/HĐSĐ ngày 27/12/2022, kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 18/01/2023, cấp ngày 21/11/2017 cho ông Tống Việt P và bà Nguyễn Mai E, thực hiện tặng cho bà Nguyễn Thị D ngày 16/10/2020. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

a.1) Tổng diện tích đất được kê biên để đấu giá thu hồi nợ là 298,9m^2. Trong đó: 293,8 m^2 là đất ở tại đô thị và 5,1m^2 là đất trồng cây lâu năm. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà D, giáp đất ông Quỳnh: được xác định từ điểm A8 đến điểm A15, A10, A11, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,39; 0,95m; 0,36m; 4,83m.

- Phía Đông giáp đất ông Hương: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 có chiều dài cạnh lần lượt là 1,00m; 1,71m; 11,79m.

- Phía Nam giáp đường lô xóm và giáp đất bà D: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6. Giáp đường lô xóm từ điểm A4 đến điểm A5 có chiều dài cạnh là 4,07m. Giáp đất bà D từ điểm A5 đến điểm A6 có chiều dài cạnh là 14,58m.

- Phía Tây giáp đất bà Quý: được xác định từ điểm A6 đến các điểm A7, A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,93m; 7,69m.

Trong đó: Phần diện tích đất nằm trong phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A2 đến các điểm A8, A6, A4, có diện tích là 293,8m^2 là đất ở đô thị. Có chiều dài cạnh là 11,39m; 5,30m; 1,71m; 11,79m; 4,07m; 14,58m; 11,93m; 7,69m.

a.2) Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà bếp, mái đổ trần, phần phía trên lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 14,4m^2 (Trong đó, có 5,1m^2 nằm trong phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A15, A10). Chiều dài các cạnh của tài sản lần lượt là 0,36m; 4,83m; 1,00m; 1,71m; 3,12m; 2,37m; 1,78m; 0,95m.

- 01 phần bán mái, lập tôn, cột kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 36,9m^2. Được xác định từ điểm A13 đến các điểm A3, A4, A14. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,12m; 11,79m; 3,09m; 12,06m.

- 01 cây Khế trên 05 năm; 02 cây Cóc trên 05 năm; 02 cây Mít trên 05 năm; 01 cây Bưởi trên 05 năm; 04 cây Mít trên 05 năm; 02 cây Xoài trên 05 năm; 01 cây Bơ trên 05 năm; 04 cây Na trên 05 năm.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

b) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 173204. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 31/12/2020 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

b.1) Tổng diện tích đất là 132,8 m^2 là đất ở tại đô thị (Giảm 2,3 m^2 so với Giấy chứng nhận QSĐ đã được cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Quý và giáp đất bà D: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A1. Giáp đất bà Quý từ điểm A5 đến điểm A6 có chiều dài cạnh là 3,25m. Giáp đất bà D từ điểm A6 đến điểm A1 có chiều dài cạnh là 14,58m.

- Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến A2, có chiều dài cạnh là 5,90m.

- Phía Nam giáp đất ông Long: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3, có chiều dài cạnh là 19,67m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu và giáp đất ông Hồng: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5. Giáp đất ông Hiệu từ điểm A3 đến điểm A4 có chiều dài cạnh là 3,08m. Giáp đất ông Hồng từ điểm A4 đến điểm A5 có chiều dài cạnh là 6,22m.

b.2) Trên đất không có tài sản gì.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

c) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số 915a, 915a1, 915a2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596453. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS000628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

c.1) Tổng diện tích đất là 187,1 m^2. Trong đó: 142,9 m^2 là đất ở tại đô thị, 44,2 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Tăng 13,0 m^2 đất trồng cây lâu năm so với GCN QSĐ đã được cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2 có chiều dài cạnh lần lượt là 0,54m; 5,55m; 6,84m; 0,27m.

- Phía Đông giáp đất ông Quỳnh: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3, có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 14,00m.

- Phía Nam giáp đất bà D: được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6, A7 có chiều dài cạnh lần lượt là 0,35m; 6,15m; 1,28m; 3,89m, 0,11m.

- Phía Tây giáp đất bà D, giáp đất ông K và giáp đất ông Đức và giáp đất ông Đức: được xác định từ điểm A7 đến các điểm A8, A9, A10, A1. Giáp đất bà D từ điểm A7 đến điểm A8 có chiều dài cạnh là 6,06m. Giáp đất ông K từ điểm A8 đến điểm A9 có chiều dài cạnh là 4,32m. Giáp đất ông Đức từ điểm A9 đến điểm A1 có chiều dài cạnh lần lượt là 3,60m; 1,45m.

c.2) Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà xây 2 tầng, khung cứng chịu lực. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 112,2m^2. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,84m; 14,86m; 8,11m; 10,40m; 1,33m; 7,68m.

(*Có sơ đồ kèm theo*)

d) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất đối với diện tích tại thửa đất số 915(2), tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 596456. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/01/2017 cho bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 5, thị trấn H, huyện X, tỉnh Sơn La.

d.1) Tổng diện tích đất đang sử dụng nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất là 79,4 m^2, là đất ở tại đô thị. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hiếu: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3 có chiều dài cạnh lần lượt là 3,85m; 9,84m.

- Phía Đông giáp đất bà D: được xác định từ điểm A3 đến A4, có chiều dài cạnh là 6,06m.

- Phía Nam giáp đất bà Quý, giáp đất ông Tân: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7, A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là 9,26m; 0,20m; 1,40m; 2,08m; 4,20m.

- Phía Tây giáp phần diện tích đất do gia đình cũng đang sử dụng nằm về hướng đường cách mạng tháng 8: được xác định từ điểm A1 đến điểm A7, có chiều dài cạnh là 4,09m.

d.2) Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà gỗ, mái lập ngói. Được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 32,2m^2. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,76m; 4,13m; 7,83m; 4,14m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N2 + N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 29,3m^2. Trong đó: phần có ký hiệu là N2 (có diện tích là 16,3m^2) là phần được xây dựng trong diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A6, A7 và phần có ký hiệu là N3 (có diện tích là 13,0m^2) là phần được xây dựng ngoài diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A8, A7.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ, di dời phần ngôi nhà cấp 4 được ký hiệu là N3 (có diện tích là 13,0m^2) trong sơ đồ để trả lại hiện trạng đất.

(Có sơ đồ kèm theo)

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.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm hoặc giảm đi tại các diện tích đất là tài sản thế chấp được kê biên để thi hành án thì chủ thể (trong mọi trường hợp) có quyền sử dụng phải có làm thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tương ứng theo quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh đối với diện tích đất đó.

2. 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 bà Nguyễn Thị 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 cho bà Nguyễn Thị D.

Trường hợp bà Nguyễn Thị 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 bà Nguyễn Thị D.

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

Bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh X tiền chi phí tố tụng là 18.185.000đ (*Mười tám triệu một trăm tám mươi năm nghìn đồng*).

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

Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (*Năm mươi sáu triệu đồng*) theo biên lại thu số 0001613 ngày 09/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.302.164đ *(Một trăm mười hai triệu ba trăm linh hai nghìn một trăm sáu mươi tư đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 06/02/2025).

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**

Hà Văn Cương **Trần Thành Vân** **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
Trần Thành Vân	**Quàng Văn Tiện**	**Hoàng Thị Nhung**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- UBND xã Nà Nghịu;
- UBND xã Huổi Một;
- UBND huyện Sông Mã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ 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