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: 03/2024/DS-ST
Ngày 19 - 01 - 2024
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 Quàng Văn Tiện.

2. Ông Lê Văn Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Điệp - 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: Bà Lò Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 15/2023/TLST- DS ngày 01/11/2023 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: 05/2023/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST - DSST ngày 04 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A. Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng A - Chi nhánh B, Sơn La. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn C, huyện D, tỉnh Sơn La có người đại diện theo pháp luật: Ông Lường Đình K – Phó Giám đốc phụ trách điều hành. Có mặt.

- *Bị đơn*:

+ Chị Nguyễn Hương T, sinh năm 1988. Vắng mặt. Thực hiện ủy quyền cho chồng là anh Bùi Văn T1 theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2023 được UBND xã C1 huyện Sông Mã chứng thực. Vắng mặt.

+ Anh Bùi Văn T1, sinh năm 1987. Vắng mặt.

Đều trú tại: Bản X (trước là bản X1), xã C1, huyện D, Sơn La.

Chỗ ở hiện tại: Bản N1, xã C1, huyện D, Sơn La.

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

1. Ông Bùi Văn T3, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị B1, sinh năm 1956. Đều trú tại: Bản X (trước là bản X1), xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Ban Quản lý bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

***** Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2023 và ngày 25/10/2023 cùng ý kiến trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/02/2022 Ngân hàng A - Chi nhánh B, Sơn La (sau đây gọi tắt là Agribank Chi nhánh B) và chị Nguyễn Hương T và đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200146. Số tiền cho vay: 8.000.000.000 đồng, tại thời điểm ngày 25/02/2022, chị Nguyễn Hương T được sử dụng hạn mức vay tối đa là 6.000.000.000 đồng đến ngày 24/03/2022 đã ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSĐBS, chị Nguyễn Hương T được sử dụng hạn mức vay tối đa là 8.000.000.000 đồng. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 25/02/2022.

Trong thời gian vay vốn, gia đình chị Nguyễn Hương T thường xuyên chậm trả gốc, lãi đến hạn, không chấp hành, không tuân thủ các cam kết, hợp đồng đã ký, được Agribank Chi nhánh B nhắc nhở, thông báo, làm việc nhiều lần, đến ngày 23/06/2022 khách hàng đã chuyển nợ quá hạn.

Agribank Chi nhánh B đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục; nhưng gia đình chị Nguyễn Hương T không thực hiện trả nợ. Cả gia đình chị Nguyễn Hương T cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 30/09/2023 gia đình chị Nguyễn Hương T còn nợ tại Agribank Chi nhánh B Sơn La tổng số tiền bao gồm gốc và lãi là 8.611.200.684 đồng (*Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng)*; trong đó, tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 466.769.862 đồng, lãi quá hạn 144.430.822 đồng.

Khi thực hiện việc vay tiền chị Nguyễn Hương T đã sử dụng các tài sản sau làm tài sản đảm bảo cho khoản vay:

Tài sản bảo đảo cho khoản vay trên bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số CI 174388 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 23/06/2017. Tài sản đứng tên anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T. Địa chỉ nơi có tài sản: bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số CI 294779 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 15/09/2017. Tài sản đứng tên anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T. Địa chỉ nơi có tài sản: bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La.

3. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000189 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.32 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

4. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000212 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 24/12/2021. Biển số đăng ký số: 26C-007.05 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

5. Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 006171 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 18/03/2022. Biển số đăng ký số: 26H-007.03. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

6. Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 005710 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/02/2022. Biển số đăng ký số: 26H-006.64. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

Nay Agribank Chi nhánh B thực hiện theo ủy quyền của Ngân hàng A khởi kiện chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

1. Buộc chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh B toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 30/09/2023 là: 8.611.200.684 đồng (*Bằng chữ: Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám 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-202200146 ký ngày 25/02/2022 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/10/2023 cho đến khi chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 thanh toán xong khoản nợ với Agribank Chi nhánh B tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầc của Agribank Chi nhánh B thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank Chi nhánh B 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 chị Nguyễn Hương T đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo các hợp đồng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, có số 01/2017/HĐTC ký ngày 11/09/2017

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, có số 02/2017/HĐTC ký ngày 20/11/2017

-Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông, số 01/2022/HĐTC ngày 25/02/2022

- Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông, số 02/2022/HĐTC ngày 25/02/2022

- Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông, số 03/2022/HĐTC ngày 24/03/2022

- Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông, số 04/2022/HĐTC ngày 24/03/2022

3. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh B 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 chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với hai diện tích đất và tài sản trên đất quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ có phát hiện hiện trạng sử dụng đất có sai lệch so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 thực hiện đổi đất với bản N1, việc đổi đất làm thay đổi hiện trạng này phía Nguyên đơn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

* **Ý kiến trình bày của bị đơn anh Bùi Văn T1 trong quá trình giải quyết vụ án:** Anh T2 nhất trí về nội dung khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng và số tiền lãi là 611.200.684 đồng được tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 của hợp đồng vay nợ do chị Nguyễn Hương T (là vợ anh Bùi Văn T1) đã ký kết với ngân hàng Nông nghiệp & PTNT chi nhánh Sông Mã theo hợp đồng vay nợ 7907-LAV-202200146. Số tiền vay Ngân hàng theo hợp đồng này là do chị Nguyễn Hương T đứng tên, nhưng anh T2 xác định đây là nợ chung của vợ chồng, số tiền vay này do hai vợ chồng sử dụng mua ô tô để làm vận tải và một phần rút ra anh T2 sử dụng để trả lãi cho khoản vay khác tại Ngân hàng, tuy nhiên sau khi vay được tiền và mua ô tô xong thì gặp dịch bệnh khó khăn nên tình hình làm ăn không thuận lợi dẫn đến bị thua lỗ và mất khả năng chi trả nợ theo kỳ cho Ngân hàng.

Nay phía bị đơn có ý kiến đề nghị Ngân hàng miễn cho bị đơn số tiền lãi và khoanh nợ cho trả dần mỗi năm 500.000.000 đồng. Đối với số tài sản được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay đề nghị Ngân hàng giãn thời gian cho gia đình có thời gian tự bán để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng.

Còn những chiếc xe là tài sản thế chấp trong hợp đồng này mà đứng tên ông Bùi Văn T3 và bà Phạm Thị B1 nhưng thực chất là xe của vợ chồng bị đơn,

phía bị đơn để bố mẹ đẻ đứng tên vì lý do lúc đó anh T2 đã vay Ngân hàng đã bị nợ xấu và đã nhảy nhóm nợ nên khó vay Ngân hàng vì vậy mới để bố mẹ đứng tên cho cho tiện việc đi vay tiền tại Ngân hàng tiếp, thực tế là tài sản của vợ chồng bị đơn, ông Bùi Văn T3 và bà Phạm Thị B1 chỉ đứng tên giúp để tạo điều kiện cho các con làm ăn.

Đối với diện tích đất qua việc xem xét thẩm định cho thấy có việc sử dụng thực tế hiện trạng có thay đổi so với diện tích đã được cấp quyền là do vợ chồng bị đơn đã thực hiện đổi đất với chính quyền bản N1, việc đổi đất này đã có sự thống nhất bằng miệng với nhau nhiều lần rồi nhưng không có giấy tờ ký kết gì, nên phía bị đơn không có ý kiến cụ thể gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng phát sinh liên quan đến việc khởi kiện cho vụ án thì gia đình hiện giờ đã rất khó khăn nên tôi đề nghị Tòa xem xét và miễn cho gia đình các khoản tiền chi phí phạt, lãi phát sinh và đề nghị nguyên đơn chịu án phí cùng chi phí tố tụng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn T3, bà Phạm Thị B1: quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập và tống đạt hợp lệ nhưng ông T3 - bà B1 không có mặt tại Tòa theo giấy triệu tập để giải quyết vụ án, do vậy Tòa án khôn ghi nhận được ý kiến của ông T3 - bà B1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Ban quản lý bản N1 và Ủy ban nhân dân xã C1 vắng mặt tại phiên tòa có ý kiến bằng văn bản về việc thực hiện đổi đất giữa anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T với đường đi nương của bản N1 như sau:

- Ủy ban nhân dân xã C1:

+ Việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất *(trao đổi đường đi nương của bản N1)* là do hộ gia đình anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T tự thỏa thuận với các hộ dân và Ban quản lý bản N1 chưa thực hiện các bước theo quy định của pháp luật; chưa làm thủ tục, hồ sơ để chuyển đổi, chỉnh lý bản đồ và chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

+ Về tài sản trên đất được xây dựng trong hành lang đường giao thông của bản (đường đi nương của bản) với diện tích là 35,5m^2. Khi anh T2 xây dựng trên thửa đất này UBND xã không nhận được bất kỳ văn bản nào của BQL bản N1 và gia đình anh T2 cũng như các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Đối với nội dung đổi đất giữa gia đình anh T2 - chị T1 với Ban quản lý bản N1 thì quá trình đổi đất và sử dụng con đường này UBND xã không nhận được các phản ảnh gì về tranh chấp liên quan đến việc sử dụng con đường này. Trong trường hợp giữa nhân dân bản N1 với đại diện là BQL bản N1 nhất trí việc đổi đất như vậy thì UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xem xét, xử lý, giải quyết nội dung này theo đúng theo quy định của pháp luật để đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

- Đại diện Ban quản lý bản N1: Việc gia đình anh T2 - chị T1 thực hiện đổi đất với Ban quản lý bản N1 không có văn bản tài liệu nào thể hiện việc này, nhưng con đường dân bản đang sử dụng để đi nương hiện giờ là do gia đình anh T2 - chị T1 bỏ đất ra để đổi, nhân dân trong bản đã sử dụng con đường này ổn định và thuận tiện, không nảy sinh tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận việc đổi đất này và cho nhân dân được sử dụng con đường này thay cho con đường cũ hiện giờ đã bị gia đình anh T2 - chị T1 xây dựng ngôi nhà bắn mái trên diện tích đất đó.

- Ban quản lý bản N1: Việc đổi đất này đã diễn ra từ lâu, tại bản cũng không lưu giữ lại các tài liệu giấy tờ gì về nội dung này. Con đường đổi đất với gia đình anh T2 vẫn đang được nhân dân bản sử dụng đi lại ổn định, thuận tiện, không có tranh chấp gì; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với vấn đề đổi đất này.

Cũng tại các văn bản này Ban quản lý bản N1 và Ủy ban nhân dân xã C1, huyện D đã đề nghị không tiến hành hòa giải và xin được xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

II. Ngày 21 tháng 11 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện tích đất là tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại 02 diện tích đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La.

1. Diện tích đất thứ nhất: tại thửa đất số 22b, 17c, 17d; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00063 cấp ngày 23/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

* Qua thẩm định tại chỗ cho thấy hiện trạng sử dụng có sự khác biệt so với diện tích đất đã được cấp quyền, tổng quan thửa đất đang sử dụng có đặc điểm chung như sau: Diện tích đất được xác định từ điểm C3 đến các điểm A10, C4, B3, A5, A7 trong sơ đồ; Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Phụng: Được xác định từ điểm A10 đến các điểm A11, C4; Chiều dài cạnh lần lượt là 12,73m; 1,80m.

- Phía Đông giáp đất anh T2 - chị T1: Được xác định từ điểm C4 đến các điểm B3, A5, A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,78m; 1,41m; 4,15m; 41,22m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: Được xác định từ điểm A7 đến điểm C3. Chiều dài cạnh lần lượt là 1,97m; 13,15m; 1,90m.

- Phía Tây giáp đất ông Hòa: Được xác định từ điểm C3 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là: 52,24m; 17,33m.

Trong diện tích đất này có một con đường dân sinh do anh T2 - chị T1 thực hiện đổi đất với đường đi của bản dẫn đến hiện trạng sử dụng có sự phân tách các thửa đất. Trong quá trình sử dụng đất anh T2 - chị T1 có thực hiện việc đổi đất từ đường đi nương của bản ở phía Đông sang thành đường dân sinh ở

phía Tây của thửa đất, ở tại phía Tây anh T2 - chị T1 có xây một bức tường để ngăn cách với đường dân sinh, đặc điểm cụ thể như sau:

a) Đường dân sinh (đường đi nương của bản) ở phía Đông của thửa đất gia đình anh T2 đang sử dụng không nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất có diện tích là 51,3m^2; được xác định từ điểm A8 đến các điểm A4, A5, A7.

Có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: từ A8 - A4 là: 1,32m; 5,77m; 42,42m; 0,41m. Từ A4 - A5 là: 0,63m. Từ A5 - A7 là: 41,22m; 0,77m; 3,53m; 3,47m. Từ A7 - A8 là 1,97m.

Phần còn lại của con đường này được xác định từ điểm A7 đến các điểm A5, C1, C2; trên phần diện tích này có một phần của ngôi nhà bán mái do gia đình anh T2 - chị T1 xây dựng trên thửa đất số 23 và 23a, tờ bản đồ số 70 cũng mang tên ông Nguyễn Văn Thành và chị Nguyễn Hương T lấn sang.

b) Đường dân sinh ở phía Tây nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng cho gia đình anh T2 - chị T1 mà anh T2 - chị T1 đang để ra để làm đường đi nương được xác định từ điểm C3 đến các điểm A9, A12, A11, C4, B3, B2, A3, B1, A1.

Có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: từ C3 - A9 là 52,24m. Từ A9 - A12 là 14,46m. Từ A12 - A11 là 5,18m. Từ A11 - C4 là 1,80m. Từ C4 - B3 là 6,78m. Từ B3 - B2 là 14,69m. Từ B2 - A3 là 1,70m. Từ A3 - B1 là 0,72m (là một phần của bức tường xây gạch). Từ B1 - A1 (đây là bức tường xây gạch) là 49,19m. Từ A1- C3 là 1,90m.

c) Tuy nhiên đối với hiện trạng đang sử dụng của con đường được nêu ở mục b) thì gia đình anh T2 đổi đất chưa đảm bảo theo đúng đặc điểm hiện trạng của đường dân sinh ở phía Đông; do vậy, nếu đổi đất để làm đường dân sinh thì gia đình anh T2 cần trả theo đúng con đường có đặc điểm như sau: được xác định từ điểm C3 đến các điểm A9, A12, A11, C4, B3, B2, A3, A1;

Có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: từ C3 - A9 là 52,24m. Từ A9 - A12 là 14,46m. Từ A12 - A11 là 5,18m. Từ A11 - C4 là 1,80m. Từ C4 - B3 là 6,78m. Từ B3 - B2 là 14,69m. Từ B2 - A3 là 1,70m. Từ A3 - A1 lần lượt là 4,89m; 20m; 17,30m; 7,00m. Từ A1- C3 là 1,90m. Bức tường xây sẽ nằm vào trong lòng con đường này, quá trình thực hiện sử dụng cần dỡ bỏ bức tường để đảm bảo đủ kích thước sử dụng của đường dân sinh.

d) Sau khi đổi đất làm đường thì diện tích đất của gia đình anh T2 - chị T1 được sử dụng còn lại được gộp lại của các diện tích đất cụ thể dưới đây:

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A5, A7. Có tổng diện tích là 724,6m^2, gồm: 100m^2 là đất ở nông thôn và 624,6m^2 là đất trồng cây lâu năm. Phần cạnh từ điểm A3 - A5 là tường xây gạch.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 7,00m; 17,30m; 20,00m; 4,89m; 14,32m; 0,0,63m; 41,22m; 0,77m; 3,53m; 3,47m; 1,97m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm B2, B3, A5, A4. Là phần tà luy dốc 30°. Có diện tích là 52,1m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 1,70m; 14,69m; 1,41m; 4,15m; 0,63m; 14,32m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A9 đến các điểm A12, A11, A10. Có tổng diện tích là 98,6m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 14,46m; 5,18m; 12,73m; 17,33m.

→ Như vậy, tổng diện tích gia đình anh T2 - chị T1 được sử dụng sau khi đổi đất là: 875,3m^2, trong đó có 100m^2 là đất ở nông thôn và 775,3 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 101,8m^2 so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất)

* Trên diện tích đất này ngoài bức tường xây gạch được xác định từ điểm A3 - A5 thì không có tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Diện tích đất thứ 2: tại thửa đất số 23a, 23 tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00066 cấp ngày 15/9/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

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

Tổng diện tích đất là 1584,0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn là 100m^2; đất trồng cây lâu năm là 1484,0m^2 (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,7 m^2). Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A2, A3, A5 trong sơ đồ; Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hồng: Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A1, A2; Chiều dài cạnh lần lượt là 0,87m; 30,85m.

- Phía Đông giáp đất ông K: Được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Chiều dài cạnh lần lượt là 0,61m; 42,03m; 0,40m; 1,33m; 2,53m; 4,47m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: Được xác định từ điểm A3 đến điểm A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 30,89m; 0,53m.

- Phía Tây giáp đất anh T2 - chị T1: Được xác định từ điểm A5 đến A6. Chiều dài cạnh lần lượt là: 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,41m.

Trong hiện trạng sử dụng thực tế này có phần diện tích đất được xác định từ điểm xác định từ điểm A5 đến các điểm B1, A1, A4; có chiều dài cạnh lần lượt là 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,87m; 42,05m; 15,00m; 7,00m; 0,53m là được xây dựng nằm trong hành lang đường giao thông bản (đường đi nương của bản) chiếm diện tích là 35,5m^2, phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh T2 - chị T1.

Tài sản trên đất gồm có:

(1) Nhà xây khung sắt, mái lợp tôn, có ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 1308,4 m^2.

Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4. Chiều dài các cạnh lần lượt là 31,71m; 42,03m; 31,52m; 42,05m. Từ điểm B1 - B2 là chân tường được xây gạch (31,71m).

(2) Phần bán mái phía trước, được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 135,3m^2.

Được xác định từ điểm B3 đến các điểm B7, B5, B4. Chiều dài các cạnh lần lượt là: 0,40m; 1,33m; 2,53m; 27,97m; 3,53m; 0,77m.

* Phần nhà xây khung sắt (ký hiệu là N1) và phần bán mái (ký hiệu N3) có một phần kết cấu xây dựng ở phía Tây được xác định từ điểm A5 đến các điểm B1, A1, A4; có chiều dài cạnh lần lượt là 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,87m; 42,05m; 15,00m; 7,00m; 0,53m là được xây dựng nằm trong hành lang đường giao thông bản (đường đi nương của bản) chiếm diện tích là 35,5m^2, phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh T2 - chị T1.

(3) Một nhà bảo vệ, có ký hiệu Ngân hàng A trong sơ đồ, được nằm trong phần bán mái (N3). Có tổng diện tích 13,6m^2.

Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B8, B7, B6. Chiều dài các cạnh lần lượt là 3,51m; 1,33m; 2,53m; 3,47m; 3,90m.

(4) Một nhà xây mái lợp tôn, được ký hiệu trong sơ đồ là N4, nằm trong nhà xây khung sắt. Có tổng diện tích 63,0m^2.

Được xác định từ điểm B10 đến các điểm B11, B12, B13. Chiều dài các cạnh lần lượt là 15m; 4,20m; 15m, 4,20m.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo)

Đối với tài sản thế chấp là các xe đầu kéo, và Sơ mi rơ mooc tải được nêu dưới đây Tòa án không tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ.

1. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000189 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.32 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

2. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000212 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 24/12/2021. Biển số đăng ký số: 26C-007.05 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

3. Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 006171 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 18/03/2022. Biển số đăng ký số: 26H-007.03. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

4. Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 005710 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/02/2022. Biển số đăng ký số: 26H-006.64. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3

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 đối với chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1.

Buộc chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 phải trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 là 8.611.200.684 đồng (*Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng)*; trong đó, tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 466.769.862 đồng, lãi quá hạn 144.430.822 đồng.

Kể từ ngày 01/10/2023 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 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 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 không thực hiện việc trả nợ thì ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật 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 là:

(1) Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tại thửa đất số 22b, 17c, 17d; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00063 cấp ngày 23/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

Có đặc điểm như sau:

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A5, A7. Có tổng diện tích là 724,6m^2, gồm: 100m^2 là đất ở nông thôn và 624,6m^2 là đất trồng cây lâu năm. Phần cạnh từ điểm A3 - A5 là tường xây gạch.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 7,00m; 17,30m; 20,00m; 4,89m; 14,32m; 0,0,63m; 41,22m; 0,77m; 3,53m; 3,47m; 1,97m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm B2, B3, A5, A4. Là phần tà luy dốc 30°. Có diện tích là 52,1m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 1,70m; 14,69m; 1,41m; 4,15m; 0,63m; 14,32m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A9 đến các điểm A12, A11, A10. Có tổng diện tích là 98,6m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 14,46m; 5,18m; 12,73m; 17,33m.

(*Có sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La).*

(2) Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tại thửa đất số 23a, 23 tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00066 cấp ngày 15/9/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

Có đặc điểm như sau: Tổng diện tích đất là 1584,0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn là 100m^2; đất trồng cây lâu năm là 1484,0m^2 (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,7 m^2). Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A2, A3, A5 trong sơ đồ (*Có sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La).*

(3). Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000189 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.32 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

(4). Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000212 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 24/12/2021. Biển số đăng ký số: 26C-007.05 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

(5). Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 006171 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 18/03/2022. Biển số đăng ký số: 26H-007.03. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

(6). Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 005710 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/02/2022. Biển số đăng ký số: 26H-006.64. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

2. Chấp nhận việc đổi đất giữa anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T với Ban Quản lý Bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La. (*Diện tích đất được đổi theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã mô tả cụ thể*).

3. Vì quá trình giải quyết vụ án không ghi nhận được ý kiến của bà Phạm Thị B1 - Ông Bùi Văn T3 đối với yêu cầu khởi kiện của Agribank nên đối với tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông bà, nếu anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank mà buộc phải phát mại, bán đấu giá thu hồi nợ thì trách nhiệm bồi hoàn giá trị của các tài sản này của anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T đối với của bà Phạm Thị B1 - ông Bùi Văn T3 sẽ được đề cập giải quyết ở vụ án khác khi của bà Phạm Thị B1 - ông Bùi Văn T3 có yêu cầu khởi kiện đối với anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T.

4. Buộc anh Bùi Văn T1 - chị Nguyễn Hương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng 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 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:

Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200146 ngày 25/02/2022 và hợp đồng sửa đổi, hợp đồng sửa đổi, bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSĐBS ngày 24/3/2022 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 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.

Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị B1 - Ông Bùi Văn T3 đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án đều không hợp tác có mặt theo yêu cầu của Tòa để giải quyết vụ án, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình; Chị Nguyễn Hương T có văn bản ủy quyền cho anh Bùi Văn T1 tham gia tố tụng tại Tòa, tại phiên tòa sơ thẩm anh T2 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập, tống đạt hợp lệ theo đúng quy định. Do vậy, Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hai diện tích đất do chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 đang sử dụng có sự thay đổi về hiện trạng

so với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất do quá trình sử dụng có đổi đất với đường đi nương của bản N1, xã C1. Tòa án đã đưa UBND xã C1, huyện D và Ban quản lý bản N1 vào tham gia tố tụng với tư các là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2023, 25/10/2023 phía nguyên đơn khởi kiện bị đơn là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T. Tuy khi giao kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200146 ngày 25/02/2022 và hợp đồng sửa đổi, hợp đồng sửa đổi, bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSĐBS ngày 24/3/2022 với Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã đều do một mình chị Nguyễn Hương T thực hiện ký kết; căn cứ vào các tài liệu trong toàn bộ quá trình nguyên đơn thực hiện cấp tín dụng cho thấy anh T2 đã ký các văn bản uỷ quyền cho chị Nguyễn Hương T thay mặt anh T2 thực hiện ký kết các nội dung để thực hiện việc vay nợ với ngân hàng, tại các hợp đồng thế chấp bất động sản đều có chữ ký của anh T2 nhất trí với việc thế chấp, tại phiên hòa giải ngày 11/12/2023 anh T2 thừa nhận số tiền vay nợ tại các Hợp đồng này là nợ chung của vợ chồng, chị T1 là vợ anh đứng ra giao kết hợp đồng, số tiền vay được sử dụng cho hoạt động làm ăn chung của gia đình. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải có nghĩa vụ đối với toàn bộ khoản nay là có căn cứ chấp nhận.

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

Nguyên đơn và chị Nguyễn Hương T đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200146 ngày 25/02/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSĐBS ngày 24/3/2022: bao gồm nhận nợ số tiền 5.500.000.000đ từ Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100728 ngày 18/6/2021 được chuyển sang và theo dõi tại hợp đồng này, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho vay bao gồm cả số tiền nhận nợ là 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*). Chị Nguyễn Hương T đã ký giấy nhận nợ với kỳ hạn trả nợ lãi, kỳ hạn trả nợ gốc theo các thời hạn đã nêu rõ trong từng giấy nhận nợ; để đảm bảo cho khoản vay này chị Nguyễn Hương T đã sử dụng các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp số 01/2017/HĐTC ngày 11/9/2017 và số 02/2017/HĐTC ngày 20/11/2017 cùng các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 05-02/2021/HĐSĐBS ngày 05/02/2021 và số 02/2022/HĐSĐBS ngày 18/6/2021; Hợp đồng thế chấp động sản gồm: Hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐTC ngày 24/3/2022, Hợp đồng thế chấp số 03/2022/HĐTC ngày 24/3/2022, Hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐTC ngày 25/02/2022, Hợp đồng thế chấp số 02/2022/HĐTC ngày 25/02/2022.

Các hợp đồng nêu trên đã được các bên tham gia giao kết hợp đồng ký kết và đã thực hiện theo đúng nội dung trong hợp đồng. Các hợp đồng thế chấp đối

với tài sản đảm bảo là bất động sản đều đã được UBND xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã theo luật định. Các hợp đồng thế chấp đối với tài sản đảm bảo là động sản đều đã được UBND xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội thuộc Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Bộ Tư pháp.

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, thực hiện đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo theo Luật định. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các 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, 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.

Ngay khi giao kết hợp đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện việc giải ngân cho bên vay tổng số tiền là 8.000.000.000đ như đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên sau khi nhận tiền thì chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 đã không thực hiện các nghĩa vụ về trả lãi và gốc theo thời hạn đã cam kết, mặc dù đã được Ngân hàng và chính quyền địa phương phối hợp làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 23/06/2022. Tính đến hết ngày 30/09/2023 chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 còn nợ tại Agribank Sông Mã tổng số tiền bao gồm gốc và lãi là 8.611.200.684 đồng (*Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng)*; trong đó, tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 466.769.862 đồng, lãi quá hạn 144.430.822 đồng.

Số tiền nợ 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 tiền lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay gồm:

Các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/HĐTC ngày 11/9/2017 và số 02/2017/HĐTC ngày 20/11/2017 cùng các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 05-02/2021/HĐSĐBS ngày 05/02/2021 và số 02/2022/HĐSĐBS ngày 18/6/2021 đối với các diện tích đất theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS 00063 cấp ngày 23/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T và số CS00066 cấp ngày 15/9/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T đã được UBND xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã theo luật định. Tuy nhiên, việc thế chấp hai bất động sản này việc thế chấp là toàn bộ diện tích đất như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện trạng diện tích sử dụng thực tế có sự thay đổi so với diện tích đất đã được cấp quyền nên cần điều chỉnh diện tích các thửa đất theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng (hiện trạng thực tế đã đươc mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định ngày 21/11/2023 và sơ đồ kèm theo của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã) các chủ thể sử dụng đất phải có nghĩa vụ thực hiện đăng kỳ điều chỉnh biến động này.

Các Hợp đồng thế chấp động sản gồm: Hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐTC ngày 24/3/2022 đối với xe ô tô đầu kéo có BKS 26H-006.64, Hợp đồng thế chấp số 03/2022/HĐTC ngày 24/3/2022 đối với xe với ô tô đầu kéo có BKS 26H-007.03, Hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐTC ngày 25/02/2022 đối với sơ mi rơ mooc có BKS 26R-007.32, Hợp đồng thế chấp số 02/2022/HĐTC ngày 25/02/2022 đối với sơ mi rơ mooc có BKS 26R-007.05 đã được UBND xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội thuộc Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Bộ Tư pháp.

HĐXX xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và 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 các hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202200146 ngày 25/02/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSĐBS ngày 24/3/2022 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 thuộc quyền sở hữu của bị đơn qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định được là hai thửa đất có đặc điểm cụ thể như đã được mô tả tại mục II phần NỘI DUNG của Bản án này. Quá trình thẩm định cho thấy hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi do gia đình chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 đã đổi đất đi nương của bản N1 với một phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh chị; quá trình đổi đất là sự thỏa

thuận bằng miệng giữa gia đình anh T2 với Ban quản lý bản N1, xã C1, huyện D, sau khi thực hiện thỏa thuận bằng miệng thì gia đình anh T2 đã xây dựng một phần của nhà bán mái khung sắt lập tôn từ diện tích đất tại thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00066 cấp ngày 15/9/2017 nằm chườm lên trên diện tích là 35,5m^2 của đường dân sinh này, và để một phần diện tích đất là 51,3m^2 nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00063 cấp ngày 23/6/2017. Con đường này sau khi đổi đất đã được nhân dân bản N1 sử dụng ổn định, đi lại thuận tiện, không nảy sinh tranh chấp gì, phần đường dân sinh cũ đã được gia đình anh T2 sử dụng để xây dựng một phần diện tích nhà bán mái lên trên đó. Tuy nhiên, nhân dân đang sử dụng theo hiện trạng thực tế thì sau khi đi qua đất nhà anh T2 bỏ ra phải đi thẳng vào đất của nhà ông Phụng; Do vậy, cần tiếp tục để nhân dân bản N1 tiếp tục sử dụng con đường theo hiện trạng nhưng gia đình anh T2 cần bỏ diện tích đất có đặc điểm theo sơ đồ mô tả như sau: được xác định từ điểm C3 đến các điểm A9, A12, A11, C4, B3, B2, A3, A1;

Có chiều dài các cạnh lần lượt như sau: từ C3 - A9 là 52,24m. Từ A9 - A12 là 14,46m. Từ A12 - A11 là 5,18m. Từ A11 - C4 là 1,80m. Từ C4 - B3 là 6,78m. Từ B3 - B2 là 14,69m. Từ B2 - A3 là 1,70m. Từ A3 - A1 lần lượt là 4,89m; 20m; 17,30m; 7,00m. Từ A1- C3 là 1,90m. Bức tường xây sẽ nằm vào trong lòng con đường này, quá trình thực hiện sử dụng cần dỡ bỏ bức tường để đảm bảo đủ kích thước sử dụng của đường dân sinh.

Sau khi thay đổi hiện trạng thì diện tích đất còn lại được xác định như sau:

1. Diện tích đất thứ nhất: tại thửa đất số 22b, 17c, 17d; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00063 cấp ngày 23/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

Sau khi đổi đất làm đường thì diện tích đất của gia đình anh T2 - chị T1 được sử dụng còn lại được gộp lại của các diện tích đất cụ thể dưới đây:

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A5, A7. Có tổng diện tích là 724,6m^2, gồm: 100m^2 là đất ở nông thôn và 624,6m^2 là đất trồng cây lâu năm. Phần cạnh từ điểm A3 - A5 là tường xây gạch.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 7,00m; 17,30m; 20,00m; 4,89m; 14,32m; 0,0,63m; 41,22m; 0,77m; 3,53m; 3,47m; 1,97m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm B2, B3, A5, A4. Là phần tà luy dốc 30°. Có diện tích là 52,1m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 1,70m; 14,69m; 1,41m; 4,15m; 0,63m; 14,32m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A9 đến các điểm A12, A11, A10. Có tổng diện tích là 98,6m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 14,46m; 5,18m; 12,73m; 17,33m.

→ Như vậy, tổng diện tích gia đình anh T2 - chị T1 được sử dụng sau khi đổi đất là: 875,3m^2, trong đó có 100m^2 là đất ở nông thôn và 775,3 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 101,8m^2 so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất)

* Trên diện tích đất này ngoài bức tường xây gạch được xác định từ điểm A3 - A5 thì không có tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo).

Diện tích đất thứ 2: tại thửa đất số 23a, 23 tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00066 cấp ngày 15/9/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

Tổng diện tích đất là 1584,0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn là 100m^2; đất trồng cây lâu năm là 1484,0m^2 (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,7 m^2). Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A2, A3, A5 trong sơ đồ; Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hồng: Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A1, A2; Chiều dài cạnh lần lượt là 0,87m; 30,85m.

- Phía Đông giáp đất ông K: Được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Chiều dài cạnh lần lượt là 0,61m; 42,03m; 0,40m; 1,33m; 2,53m; 4,47m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: Được xác định từ điểm A3 đến điểm A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 30,89m; 0,53m.

- Phía Tây giáp đất anh T2 - chị T1: Được xác định từ điểm A5 đến A6. Chiều dài cạnh lần lượt là: 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,41m.

Trong hiện trạng sử dụng thực tế này có phần diện tích đất được xác định từ điểm xác định từ điểm A5 đến các điểm B1, A1, A4; có chiều dài cạnh lần lượt là 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,87m; 42,05m; 15,00m; 7,00m; 0,53m là được xây dựng nằm trong hành lang đường giao thông bản (đường đi nương của bản) chiếm diện tích là 35,5m^2, phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh T2 - chị T1.

Tài sản trên đất gồm có:

(1) Nhà xây khung sắt, mái lợp tôn, có ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 1308,4 m^2.

(2) Phần bán mái phía trước, được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 135,3m^2.

(3) Một nhà bảo vệ, có ký hiệu N2 trong sơ đồ, được nằm trong phần bán mái (N3). Có tổng diện tích 13,6m^2.

(4) Một nhà xây mái lợp tôn, được ký hiệu trong sơ đồ là N4, nằm trong nhà xây khung sắt. Có tổng diện tích 63,0m^2.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo).

Do hiện trạng và diện tích đất có sự thay đổi nên khi tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ thể được cấp quyền phải thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích có thay đổi.

Các tài sản là bất động sản được mô tả 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-202200146 ngày 25/02/2022 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.

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

Như đã đề cập và phân tích tại các tiểu mục [2.1] và [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 điểm b tiểu mục [2.3] và các động sản theo các hợp đồng thế chấp được nêu tại điểm a tiểu mục [2.3] trong phần Nhận định 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 63/2006/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 63/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 số tiền là 8.611.200.684 đồng (*Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng)*; trong đó, tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 466.769.862 đồng, lãi quá hạn 144.430.822 đồng và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 01/10/2023 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 chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 không thanh toán được số tiền nợ cho Ngân hàng thì sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bê kiên, phát mại các tài sản đảm bảo là 02 bất động sản được được nêu cụ thể tại điểm b tiểu mục [2.3] và 04 động sản theo các hợp đồng thế chấp được nêu tại điểm a tiểu mục [2.3] trong phần Nhận định của Bản án để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[4] Về trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến và đề nghị gì về việc nếu các tài sản thuộc quyền sở hữu của

mình là các tài sản thế chấp được thực hiện theo các Hợp đồng thế chấp số 04/2022/HĐTC ngày 24/3/2022 đối với xe ô tô đầu kéo có BKS 26H-006.64, Hợp đồng thế chấp số 03/2022/HĐTC ngày 24/3/2022 đối với xe với ô tô đầu kéo có BKS 26H-007.03, Hợp đồng thế chấp số 01/2022/HĐTC ngày 25/02/2022 đối với sơ mi rơ mooc có BKS 26R-007.32, Hợp đồng thế chấp số 02/2022/HĐTC ngày 25/02/2022 đối với sơ mi rơ mooc có BKS 26R-007.05 bị kê biên, phát mại, bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và tách ra để giải quyết ở vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tạm ứng thanh toán xong là 10.812.000đ theo phiếu thu số TM07 ngày 15/11/2023 và phiếu chi số C0005 ngày 21/11/2023 và có yêu cầu chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên chị Nguyễn Hương T và anh Bùi Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.812.000đ và nguyên đơn đã được Tòa án hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ còn thừa là 9.188.000đ theo biên bản giao nhận ngày 02/01/2024 giữa Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và đại diện nguyên đơn.

Buộc bị bơn phải chịu các chi phí khác phát sinh theo luật định để thực hiện trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227 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; các Điều 117, 130, 131, 407 của Bộ luật Dân sự;

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

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

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1.

1 .1 Buộc chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 phải thanh toán cho Ngân hàng A tại chi nhánh Sông Mã tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 30/9/2023 là

8.611.200.684 đồng (*Tám tỷ sáu trăm mười một triệu hai trăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng*); trong đó, tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 466.769.862 đồng, lãi quá hạn 144.430.822 đồng.

Kể từ ngày 01/10/2023 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 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 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 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:

1. Tài sản thứ 1: là Diện tích đất tại thửa đất số 22b, 17c, 17d; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00063 cấp ngày 23/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T. Tổng quan thửa đất đang sử dụng có đặc điểm chung như sau: Diện tích đất được xác định từ điểm C3 đến các điểm A10, C4, B3, A5, A7 trong sơ đồ; Có các tứ cận tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp đất ông Phụng: Được xác định từ điểm A10 đến các điểm A11, C4; Chiều dài cạnh lần lượt là 12,73m; 1,80m.

- Phía Đông giáp đất anh T2 - chị T1: Được xác định từ điểm C4 đến các điểm B3, A5, A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,78m; 1,41m; 4,15m; 41,22m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: Được xác định từ điểm A7 đến điểm C3. Chiều dài cạnh lần lượt là 1,97m; 13,15m; 1,90m.

- Phía Tây giáp đất ông Hòa: Được xác định từ điểm C3 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là: 52,24m; 17,33m.

Trong trường hợp sau khi phải kê biên, bán phát mại để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì diện tích đất được kê biên, bán phát mại được xác định là các phần diện tích đất còn lại sau khi trừ đi phần diện tích đã đổi đất làm đường đi nương cho bản N1 có tổng diện tích 875,3m^2, trong đó có 100m^2 là đất ở nông thôn và 775,3 m^2 là đất trồng cây lâu năm (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 101,8m^2 so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất), cụ thể:

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A4, A5, A7. Có tổng diện tích là 724,6m^2, gồm: 100m^2 là đất ở nông thôn và 624,6m^2 là đất trồng cây lâu năm. Phần cạnh từ điểm A3 - A5 là tường xây gạch.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 7,00m; 17,30m; 20,00m; 4,89m; 14,32m; 0,0,63m; 41,22m; 0,77m; 3,53m; 3,47m; 1,97m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A3 đến các điểm B2, B3, A5, A4. Là phần tà luy dốc 30°. Có diện tích là 52,1m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 1,70m; 14,69m; 1,41m; 4,15m; 0,63m; 14,32m.

- Phần diện tích đất được xác định từ điểm A9 đến các điểm A12, A11, A10. Có tổng diện tích là 98,6m^2, là đất trồng cây lâu năm.

Có chiều dài các cạnh lần lượt là: 14,46m; 5,18m; 12,73m; 17,33m.

* Trên diện tích đất này ngoài bức tường xây gạch được xác định từ điểm A3 - A5 thì không có tài sản gì khác.

(*Có sơ đồ kèm theo*).

2. Tài sản thứ hai: là diện tích đất thứ tại thửa đất số 23a, 23 tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất tại bản N1, xã C1, huyện D, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00066 cấp ngày 15/9/2017 do Sở tài nguyên và môi trường Sơn La cấp cho người sử dụng đất là anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T.

Tổng diện tích đất là 1584,0 m^2. Trong đó: Đất ở tại nông thôn là 100m^2; đất trồng cây lâu năm là 1484,0m^2 (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,7 m^2). Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A2, A3, A5 trong sơ đồ; Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hồng: Được xác định từ điểm A6 đến các điểm A1, A2; Chiều dài cạnh lần lượt là 0,87m; 30,85m.

- Phía Đông giáp đất ông K: Được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Chiều dài cạnh lần lượt là 0,61m; 42,03m; 0,40m; 1,33m; 2,53m; 4,47m.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: Được xác định từ điểm A3 đến điểm A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 30,89m; 0,53m.

- Phía Tây giáp đất anh T2 - chị T1: Được xác định từ điểm A5 đến A6. Chiều dài cạnh lần lượt là: 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,41m.

Trong hiện trạng sử dụng thực tế này có phần diện tích đất được xác định từ điểm xác định từ điểm A5 đến các điểm B1, A1, A4; có chiều dài cạnh lần lượt là 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,87m; 42,05m; 15,00m; 7,00m; 0,53m là được xây dựng nằm trong hành lang đường giao thông bản (đường đi nương của bản) chiếm diện tích là 35,5m^2, phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh T2 - chị T1.

Cùng tài sản trên đất gồm có:

(1) Nhà xây khung sắt, mái lợp tôn, có ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 1308,4 m^2.

Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4. Chiều dài các cạnh lần lượt là 31,71m; 42,03m; 31,52m; 42,05m. Từ điểm B1 - B2 là chân tường được xây gạch (31,71m).

(2) Phần bán mái phía trước, được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có tổng diện tích là 135,3m^2.

Được xác định từ điểm B3 đến các điểm B7, B5, B4. Chiều dài các cạnh lần lượt là: 0,40m; 1,33m; 2,53m; 27,97m; 3,53m; 0,77m.

* Phần nhà xây khung sắt (ký hiệu là N1) và phần bán mái (ký hiệu N3) có một phần kết cấu xây dựng ở phía Tây được xác định từ điểm A5 đến các điểm B1, A1, A4; có chiều dài cạnh lần lượt là 3,47m; 3,53m; 0,77m; 40,82m; 0,87m; 42,05m; 15,00m; 7,00m; 0,53m là được xây dựng nằm trong hành lang đường giao thông bản (đường đi nương của bản) chiếm diện tích là 35,5m^2, phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho anh T2 - chị T1.

(3) Một nhà bảo vệ, có ký hiệu N2 trong sơ đồ, được nằm trong phần bán mái (N3). Có tổng diện tích 13,6m^2.

Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B8, B7, B6. Chiều dài các cạnh lần lượt là 3,51m; 1,33m; 2,53m; 3,47m; 3,90m.

(4) Một nhà xây mái lợp tôn, được ký hiệu trong sơ đồ là N4, nằm trong nhà xây khung sắt. Có tổng diện tích 63,0m^2.

Được xác định từ điểm B10 đến các điểm B11, B12, B13. Chiều dài các cạnh lần lượt là 15m; 4,20m; 15m, 4,20m.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. *Tài sản thứ 3:* 01 Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000189 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.32 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

4. *Tài sản thứ 4:* 01 Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000212 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 24/12/2021. Biển số đăng ký số: 26C-007.05 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

5. *Tài sản thứ 5*: 01 Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 006171 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 18/03/2022. Biển số đăng ký số: 26H-007.03. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

6. *<u>Tài sản thứ 6</u>*: 01 Xe ô tô đầu kéo CNHTC theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 005710 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/02/2022. Biển số đăng ký số: 26H-006.64. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T3.

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 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 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 chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1.

Trường hợp chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 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 tờ cho các bên liên quan.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

Chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tiền chi phí tố tụng là 10.812.000đ.

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.

Chị Nguyễn Hương T, anh Bùi Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.611.201đ (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm mười một nghìn hai trăm linh một đồng).

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 lại thu số 0000741 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/01/2024). Các đương sự vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết đúng 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:
- Toà án tỉnh;
- 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