

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: 11/2024/DS-ST
Ngày 11 - 4 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử
lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lương Văn Vịnh.
2. Ông Trần Thành Vân.

- 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 tham gia phiên tòa:
Ông Sòng Nỗ Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 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 17/2023/TLST- DS ngày 01/11/2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N - Chi nhánh huyện S, Sơn La. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn M, huyện S tỉnh Sơn La có người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Đình L – Phó Giám đốc phụ trách điều hành. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1956. Có mặt.
2. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1956; Vắng mặt.

Đều đăng ký nơi cư trú tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Bị đơn thực hiện ủy quyền cho anh Bùi Văn T1, sinh năm 1987. Nơi cư

trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

1. Anh Bùi Văn T1, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Chị Nguyễn Hương T2, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Anh Bùi Văn H2, sinh năm 1980. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

4. Chị Phạm Thị H3, sinh năm 1986. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

5. Anh Bùi Văn T3, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

6. Chị Dương Thị Ái Q1, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

7. Ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

8. Ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1. Nơi cư trú: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

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

Ngày 26/11/2021 ông Bùi Văn P (ông P đã được vợ là bà Phạm Thị Q ủy quyền thay mặt thực hiện việc vay vốn và ký kết V1 bộ các nội dung có liên quan đến việc vay vốn với nguyên đơn) và Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625. Số tiền cho vay: 9.000.000.000 đồng, tại thời điểm ngày 26/11/2021, ông Bùi Văn P được sử dụng hạn mức vay tối đa là 7.300.000.000 đồng.

Ngày 21/02/2023, ông Bùi Văn P và Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La đã ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung tín dụng số 01/2022/HĐSDBS. Số tiền cho vay: 9.000.000.000 đồng, tại thời điểm ngày 21/02/2022, ông Bùi Văn P 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 26/11/2021 mục đích để kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, sản khô).

Ngày 16/02/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 300.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 16/10/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 18/02/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 18/10/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 21/02/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 1.800.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 21/10/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, Sắn khô).

Ngày 25/02/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 1.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 25/10/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, Sắn khô).

Ngày 28/02/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/10/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, Sắn khô).

Ngày 28/04/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 300.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/12/2022 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, Sắn khô).

Ngày 10/06/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 300.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 10/02/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 11/07/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 1.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 11/03/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 18/08/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 1.800.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 18/04/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 22/09/2022 Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Bùi Văn P số tiền 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã

ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 22/05/2023 mục đích vay vốn là kinh doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Theo kế hoạch trả nợ gia đình ông Bùi Văn P ngày 26/07/2022 phải thực hiện trả số tiền lãi phát sinh của cả 2 giấy nhận nợ: 7907LDS202200304 ngày 16/02/2022 và giấy nhận nợ 7907LDS202200324 ngày 18/02/2022.

Sau khi được Ngân hàng N Chi nhánh huyện S, Sơn La nhắc nhở, thông báo, làm việc nhiều lần, đến ngày 11/08/2022, khách hàng mới trả hết được một phần khoản nợ đang bị quá hạn.

Đến thời điểm tháng 10/2022, lần lượt các món vay đến hạn trả nợ gốc + lãi phát sinh, gia đình ông Bùi Văn P không thực hiện trả nợ.

Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/08/2022. Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục; nhưng gia đình ông Bùi Văn P không thực hiện trả nợ. Cả gia đình ông Bùi Văn P cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tạm tính đến ngày 30/09/2023 ông P còn nợ nguyên đơn số tiền là: 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng*; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*), lãi trong hạn là 495.328.769đ (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), lãi quá hạn là 151.130.821đ (*Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Bùi Văn P đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay gồm:

Tài sản thứ nhất: QSD đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số AL 851398 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 27/11/2010. Tài sản đứng tên hộ ông: Phạm Văn Ngoạn. Địa chỉ nơi có tài sản: bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Ngày 11/05/2012, tặng cho bà Phạm Thị Q theo hồ sơ số: 000081.

Tài sản thứ hai: QSD đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số AL 851399 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 27/11/2010. Tài sản đứng tên hộ ông: Phạm Văn Ngoạn. Địa chỉ nơi có tài sản: bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Ngày 11/05/2012, tặng cho bà Phạm Thị Q theo hồ sơ số: 000081.

Tài sản thứ ba: QSD đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số CH 041285 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 22/09/2017. Tài sản đứng tên hộ ông: Bùi Văn P. Địa chỉ nơi có tài sản: bản P (nay là bản Y), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ bốn: QSD đất và tài sản trên đất theo Giấy CNQSD đất số AL 789271 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 27/11/2010. Tài sản đứng tên hộ

ông: Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q. Địa chỉ nơi có tài sản: bản P nay là bản Y), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tài sản thứ năm: Xe ô tô con HYUNDAI SANTAFE theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 004936 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/12/2015. Biển số đăng ký số: 26A-039.26. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

Tài sản thứ sáu: Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001211 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 07/11/2014. Biển số đăng ký số: 26C-032.72. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

Tài sản thứ bảy: Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001991 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 19/01/2015. Biển số đăng ký số: 26C-036.66. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

Tài sản thứ tám: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000165 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.99 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

Tài sản thứ chín: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000166 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.23 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

Tài sản thứ mười: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000190 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.18 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

Nay Ngân hàng N thông qua Ngân hàng N huyện Sông Mã - Sơn La khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên buộc ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La V1 bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 30/09/2023 là: 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng*; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*), lãi trong hạn là 495.328.769đ (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), lãi quá hạn là 151.130.821đ (*Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng*).

2. Tuyên buộc ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ký ngày 26/11/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/10/2023 cho đến khi trả hết nợ.

3. Tuyên buộc nếu ông Bùi Văn P ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La ngay sau khi bản án/quyết định

của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N Chi nhánh huyện S Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật, các tài sản theo các theo các hợp đồng thế chấp cụ thể sau: số 02/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 03/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 07/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 01/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 04/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 05/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 06/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 08/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 09/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 01/2022/HĐTC ký ngày 21/02/2022.

4. Tuyên buộc số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N thông qua Ngân hàng N Chi nhánh huyện S - Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật

Yêu cầu ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q 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).

Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2023 đối với các tài sản là bất động sản; đối với diện tích của thửa đất số 128, 115 tờ bản đồ số 137 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: AL 789271 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q quá trình xem xét thẩm định cho thấy hiện trạng sử dụng đất có thay đổi so với diện tích đất đã được cấp thì đề nghị Tòa căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết để đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án giữa nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tạo điều kiện cho hòa giải nhiều lần, phía Ngân hàng cũng đã rất tạo điều kiện cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có những phương án để trả nợ và giữ lại tài sản đảm bảo khả thi nhất nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện theo các nội dung đã thỏa thuận tại các phiên hòa giải nên Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đúng như đơn khởi kiện và không chấp nhận các ý kiến đề xuất của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Phần trình bày của bị đơn: Anh Bùi Văn T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay nợ gốc, lãi phát sinh và việc thế chấp các tài sản đảm bảo. Việc ông P - bà Q vay nợ là để tạo điều kiện lấy vốn cho vợ chồng anh làm ăn, nhưng do việc làm ăn thua lỗ dẫn đến gia đình không có khả năng thanh toán nợ nên đề nghị phía nguyên đơn xem xét tạo điều kiện cho gia đình được giữ lại ba bất động sản và hai vườn nhãn (hiện đang do vợ chồng anh H2 - chị H3 canh tác, trồng trọt)

và diện tích đất có một ngôi nhà xây và vườn (hiện đang do vợ chồng anh Y - chị Q1 cùng ông P - bà Q đang sinh sống, sử dụng), còn các tài sản đảm bảo còn lại gia đình sẽ bàn giao cho Ngân hàng để bán phát mại thu hồi nợ, đề nghị Ngân hàng khoan nợ, giảm lãi cho gia đình có điều kiện làm ăn để trả dần. Đối với các tài sản đảm bảo mang tên anh T1 là tài sản chung của vợ chồng anh T1 và vợ là chị Thùy mà bị bán phát mại để thu hồi nợ cho khoản vay thì anh, chị không yêu cầu ông P - bà Q phải hoàn trả giá trị cho anh chị.

Bà Phạm Thị Q, chị Nguyễn Hương T2 nhất trí với ý kiến trình bày của anh T1, không có ý kiến bổ sung gì.

Qua xem xét thẩm định cho thấy diện tích đất đang do vợ chồng anh T3 - chị Q1 sử dụng có hiện trạng sử dụng khác với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất nhưng theo lịch sử sử dụng thì diện tích đất đã được xây khuôn viên kín và các hộ giáp ranh không có tranh chấp gì, việc thực tế sử dụng và phân đất được cấp không trùng khớp có thể do sai sót trong quá trình đo đạc khi cấp đất, nên bà Bội đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất theo đúng như hiện trạng đang sử dụng.

3. Phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

- Chị Phạm Thị H3 và chồng là anh Bùi Văn H2: Vợ chồng anh chị là con dâu và con trai ruột của ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; đối với 02 diện tích đất theo các giấy CNQSDĐ số AL 851398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00398 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã và AL 851399, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00399 ngày 27/11/2010, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đều cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q trên thực tế đã được ông P - bà Q tuyên bố bằng miệng là cho vợ chồng anh chị và anh chị đã sử dụng hai diện tích đất này để trồng nhãn và một số cây ăn quả khác từ năm 2010 đến nay; trong quá trình anh chị sử dụng thì có anh Bùi Văn T1 (là em trai út của anh H2) có công việc làm ăn cần vay vốn Ngân hàng nên ông P - bà Q đã sử dụng hai diện tích đất này để thế chấp vay Ngân hàng, việc này anh chị hoàn V1 biết và nhất trí. Tuy khoản vay đứng tên ông P - bà Q nhưng thực chất số tiền này hoàn V1 do anh T1 sử dụng, nay không trả được khoản tiền nợ nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì anh chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh chị được nhận nợ lại tương ứng với giá trị đảm bảo cho khoản vay của hai diện tích đất này, số tiền nhận nợ cho anh chị được trả dần và không P lãi phát sinh.

- Chị Dương Thị Ái Q1 và anh Bùi Văn T3: Vợ chồng anh chị là con dâu và con trai ruột của ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; đối với diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ có số AL 789271 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q và tài sản trên đất có 01 ngôi nhà xây 1 tầng

cùng các cây ăn quả hiện đang do vợ chồng anh chị quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay, trong quá trình anh chị sử dụng thì có anh Bùi Văn T1 (là em trai út của anh T3) có công việc làm ăn cần vay vốn Ngân hàng nên đã sử dụng diện tích đất này để thế chấp vay Ngân hàng. Tuy khoản vay đứng tên ông P - bà Q nhưng thực chất số tiền này hoàn V1 do anh T1 sử dụng, nay không trả được khoản tiền nợ nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì anh chị đề nghị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh chị được nhận nợ lại tương ứng với giá trị đảm bảo cho khoản vay của diện tích đất này, số tiền nhận nợ cho anh chị được trả dần và không P lãi phát sinh.

Qua xem xét thẩm định cho thấy diện tích đất này có hiện trạng sử dụng khác với diện tích đất đã được cấp bìa nhưng theo lịch sử sử dụng thì diện tích đất đã được xây khuôn viên kín và các hộ giáp ranh không có tranh chấp gì, việc thực tế sử dụng và phân đất được cấp không trùng khớp có thể do sai sót trong quá trình đo đạc khi cấp đất, nên chị Q1 và anh T3 cũng đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất theo đúng như hiện trạng đang sử dụng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2023 đối với ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1 trình bày quan điểm như sau: Ông bà không liên quan gì đến khoản vay của ông P - bà Q với Ngân hàng cả; tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ có số AL 789271 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q hiện đang do vợ chồng anh T3 - chị Q1 sử dụng thì phát hiện hiện trạng sử dụng thực tế có lấn chiếm vào diện tích đất của nhà ông bà là 912,2m², phần diện tích này là diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên từ khi sử dụng đến nay thì hiện trạng thực tế là như vậy, ông bà nhất trí sử dụng đất theo đúng hiện trạng bây giờ, đề nghị Tòa căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2023 đối với ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2 trình bày quan điểm như sau: Ông bà không liên quan gì đến khoản vay của ông P với Ngân hàng cả, tuy nhiên sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ có số AL 789271 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q hiện đang do vợ chồng anh T3 - chị Q1 sử dụng thì phát hiện hiện trạng sử dụng thực tế so với bản đồ địa chính thì gia đình ông bà có sử dụng có lấn vào diện tích đất của nhà ông P - bà Q 1496,6m², tuy nhiên từ khi sử dụng đến nay thì hiện trạng thực tế là như vậy, ông bà nhất trí sử dụng đất theo đúng hiện trạng bây giờ, đề nghị Tòa căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết.

Cũng tại các biên bản này ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1,

ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2 cũng có ý kiến đề nghị không tiến hành hòa giải về phần quyền và nghĩa vụ của mình và xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

II. Ngày 29 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 V1 bộ diện tích đất là tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại 04 diện tích đất cụ thể sau:

1. Diện tích đất thứ nhất: Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CH 041285, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00004; Thửa đất số 79, 80; Tờ bản đồ số 137, do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 22/9/2017. Địa chỉ tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn P.

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

1.1 Tổng diện tích đất là 744,5m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 60,0m², đất trồng cây lâu năm là 684,5m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 7,7m² so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ đồ. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh là 25,2m.

- Phía Đông giáp đường lô: được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 2,66m; 21,22m.

- Phía Nam giáp dòng Sông Mã: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 13,15m; 13,28m; 4,58m.

- Phía Tây giáp đất ông Lương: được xác định từ điểm A7 đến điểm A1. Chiều dài cạnh lần lượt là 21,75m; 3,33m.

1. 2 Tài sản nằm trên đất gồm có: Cây nhãn ghép cho quả từ 05 - 10 năm: 23 cây. Cây nhãn trồng từ 02 năm trở lên: 17 cây. Cây xoài cho quả từ 05 -10 năm: 02 cây.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Diện tích đất thứ hai: Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số AL 789271 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; thửa đất

số 128, 115 tờ bản đồ số 137. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

2. 1 Tổng diện tích đất sử dụng là: 2946,8m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 400,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 2546,8 m².

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A10 trong sơ đồ. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với đất ông Nho: được xác định từ điểm A4 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 17,06m; 16,31m.

Từ điểm A4 đến điểm A5 thực tế sử dụng không có rào chắn, mà được sử dụng liền thông sang thửa đất số 95 tờ bản đồ số 137 được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nho; cuối thửa đất của ông Nho từ điểm C6 đến điểm C7 có rào chắn khuôn viên đất.

- Phía Đông tiếp giáp đất do hộ gia đình của bà V1 đang sử dụng: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A7, A8, A9, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 12,41m; 10,39m; 13,06m; 6,19m; 8,48m; 10,18m; 10,82m; 3,11m; 3,16m; 8,63m; 8,76m; 7,05m (đây là chiều dài cạnh nằm trong chỉ giới giao thông). Cạnh đất tại phía Đông này đã được rào lại.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A10 đến điểm A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 19,85m; 8,05m.

- Phía Tây giáp đất nhà bà Tính (hiện giờ thực tế đang do hộ gia đình nhà ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2 quản lý, sử dụng) và một phần đường dân sinh: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,00m (đây là chiều dài cạnh nằm trong chỉ giới giao thông); 9,25m; 4,56m; 7,91m; 22,06m; 14,69m; 12,37m; 11,91m; 13,10m.

* Diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất cho ông P - bà Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối chiếu với bản đồ địa chính được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, C1, C2, C3, A4, C5, A4, C8, C9, A8, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,00m; 4,74m; 3,87m; 7,56m; 45,42m; 21,71m; 18,0m; 17,01m; 17,06m; 51,05m; 36,44m; 8,76m; 7,05m.

* Sau khi đối chiếu kết quả thăm định thực tế với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất trên bản đồ địa chính cho thấy hiện trạng sử dụng đất có sự sai lệch, lấn chiếm cụ thể như sau:

a) Hiện trạng gia đình bà Bộp - ông P sử dụng có lấn 912,2m² đất (đất trồng cây lâu năm) tại phía Đông của khu đất sang diện tích đất đã được cấp quyền cho ông D1 - bà V1 Tại vị trí được xác định từ điểm A8 đến các điểm C9, C8, A5, A6. Chiều dài cạnh lần lượt là: 36,44m; 51,05m; 16,31m; 12,14m; 10,39m; 13,06m; 6,19m; 8,48m; 10,18m; 10,82m; 3,11m; 3,16m; 8,63m.

b) Hiện trạng gia đình bà Bộp - ông P sử dụng có bị hộ gia đình ông P2 - bà M2 lấn 1496,9m² đất (đất trồng cây lâu năm) tại phía Tây của khu đất sang diện tích đất đã được cấp quyền cho ông P - bà Q tại vị trí được xác định từ điểm C1 đến các điểm C2, C3, C4, C5, A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,56m; 45,42m; 21,71m; 18,0m; 17,01m; 3,81m; 13,10m; 11,91m; 12,37m; 14,69m; 22,06m; 7,91m; 4,56m; 5,38m.

2. 2 Tài sản nằm trên diện tích đất trong diện tích sử dụng thực tế gồm có:

a) Công trình xây dựng:

- 01 Nhà xây đồ trần 1 tầng, tường xây 20, được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 99,9m². Được xác định từ điểm B2 đến các điểm B3, B14, B16; Chiều dài cạnh lần lượt là 12,93m; 2,81m; 6,02m; 7,63m; 4,91m; 6,15m.

- 01 phần bán mái mái lập tôn, kèo bằng sắt ở phía trước nhà (N2), được ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích là 37,6m. Được xác định từ điểm B2 đến các điểm B4, B5, B15, B14; Chiều dài cạnh lần lượt là: 2,04m; 7,68m; 1,38m; 5,82m; 7,65m; 1,79m.

- 01 phần bán mái lập tôn, kèo bằng sắt phía sau nhà (N2), được ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Có diện tích là 62,2m². Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, A7, A6; Chiều dài cạnh lần lượt là: 2,77m; 12,93m; 9,42m; 3,16m; 9,83m; 12,84m.

- 01 Sân gạch được ký hiệu N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 146,4m. Được xác định từ điểm B6 đến các điểm B7, B8, B9, B12, B13, B14, B15. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,81m; 11,99m; 2,97m; 5,38m; 11,81m; 3,34m; 1,79m; 7,65m; 5,82m.

- 01 cổng xây 2 trụ, có xây phần nối giữa 2 trụ ở lõi vào sân bê tông; được ký hiệu là N7 trong sơ đồ, có diện tích 13,1m². Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B11, B12. Chiều dài cạnh lần lượt là 2,44m; 5,38m; 2,44m; 5,38m.

- 01 nhà kho lập tôn, kèo sắt, được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là 76,8m. Được xác định từ điểm B3 đến các điểm A7, A8, B14; Chiều dài cạnh lần lượt là: 9,42m; 8,63m; 4,45m; 3,34m; 6,02m; 2,81m.

- 01 chuồng gà ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 10,9m. Chiều dài các cạnh lần lượt là: 3,74m; 2,92m; 3,74m; 2,92m.

b) Các loại cây ăn quả có trên đất bao gồm: Cây nhãn ghép cho quả từ 05 - 10 năm: 165 cây. Cây dứa cho quả từ 05 - 10 năm: 02 cây. Cây dứa từ 02 năm trở lên: 01 cây. Cây cau cho quả trên 10 năm: 05 cây. Cây cau 02 năm trở lên: 01 cây. Cây chanh từ 05-10 năm: 01 cây. Cây mít cho quả từ 05-10 năm: 04 cây. Cây mít 02 năm trở lên: 01 cây. Cây sung 02 năm trở lên: 01 cây. Cây lá vối 02 năm trở lên: 01 cây. Cây xoài cho quả từ 05-10 năm: 01 cây. Cây xoài trồng từ 2 năm - 4 năm: 03 cây. Cây bưởi cho quả dưới 05 năm: 01 cây. Cây ổi cho quả trên 5 năm: 01 cây. Cây ổi 02 năm trở lên: 01 cây. Cây đu đủ cho quả

dưới 05 năm: 02 cây. Ngoài ra trên đất còn 1 số cây cho hoa và cây cảnh khác, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ không xem xét đối với những cây này, các bên đương sự thống nhất giao cho bị đơn quản lý và tự di dời nếu phải kê biên để đấu giá tài sản.

3. Diện tích đất thứ ba: Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 851398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00398 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q, thửa đất số 32, 252, tờ bản đồ số 109. Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

3.1 Tổng diện tích đất là 7711,5m². Trong đó: đất trồng ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 7311,5 m² (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng 164,4m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Tụn, được xác định từ điểm A4 đến A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 27,13m; 14,30m.

Tại phía Bắc của khu đất có hành lang lưới điện 35Kv, diện tích là 448,7m².

- Phía Đông giáp đất ông Đông, ông Hạy, ông Hom; được xác định từ điểm A9 đến các điểm A8, A7, A6, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,00m (chiều dài cạnh đất nằm trong chỉ giới xây dựng); 4,74m; 17,00m; 12,80m; 27,94m; 23,26m; 21,91m; 6,08m và 3,78m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 20,49m.

- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4G, được xác định từ điểm A1 đến điểm A9. Có chiều dài cạnh là 52,29m.

Trong đó, có 416,5m² được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A8, A2 nằm trong chỉ giới giao thông.

- Phía Tây giáp đất ông Lo và đất bà Bộp, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,00m (chiều dài cạnh đất nằm trong chỉ giới xây dựng); 8,07m; 13,56m; 26,44m; 23,15m; 24,25m; 11,63m; 6,11m; 9,03m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 8,44m.

3.2 Tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm có: Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 109 cây. Cây nhãn mới ghép cho quả từ 05 năm - 10 năm: 25 cây. Xoài cho quả trên 10 năm: 03 cây. Cây đu đủ cho quả từ 05 năm - 10 năm: 01 cây.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

4. Diện tích đất thứ tư: Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 851399, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00399 ngày 27/11/2010, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. thửa đất số 19, 253. Tờ bản đồ số 109; Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

4.1 Tổng diện tích đất là 5361,4m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 400,0m², đất trồng cây lâu năm là 4961,4m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 498,3m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Pản và ông Hút. Giáp đất ông Pản được xác định từ điểm A4 đến A5, A6; chiều dài cạnh lần lượt là 20,68m; 5,35m; 2,85m. Giáp đất ông Hút được xác định từ điểm A6 đến A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 15,44m; 7,67m; 3,54m.

Tại phía Bắc của khu đất có 342,8m² đất nằm trong hành lang đường lưới điện 35Kv.

- Phía Tây giáp đất ông Tậu và đường đất. Giáp đất ông Tậu được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 34,52m; 38,58m; 12,71m; 31,56m; 10,30m; 5,04m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv). Giáp đường đất rộng được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 16,30m.

- Phía Nam giáp đất ông Ngoạn, được xác định từ điểm A1 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là 8,60m; 21,79m; 10,29m; 17,59m; 17,88m.

Tại phía Nam có 106,2m² đất nằm trong chỉ giới giao thông.

- Phía Đông giáp đất ông Lo và bà Bộp. Giáp đất ông Lo được xác định từ điểm A10 đến các điểm A9, A8. Chiều dài cạnh lần lượt là 1,37m; 60,46m; 14,82m; 28,00m; 30,39m. Giáp đất bà Bộp được xác định từ điểm A8 đến A7, chiều dài cạnh lần lượt là 6,11m; 9,03m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 8,44m.

4.2 Tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm có: Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 46 cây. Cây nhãn trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 09 cây. Cây xoài cho quả trên 10 năm: 03 cây.

Các diện tích đất được mô tả đều có sơ đồ kèm theo.

* Đối với tài sản thế chấp được nêu dưới đây Tòa án không tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ.

1. Xe ô tô con HYUNDAI SANTAFE theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 004936 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/12/2015. Biển số đăng ký số: 26A-039.26. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

2. Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001211 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 07/11/2014. Biển số đăng ký số: 26C-032.72. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

3. Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001991 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 19/01/2015. Biển số đăng ký số: 26C-036.66. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

4. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000165 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.99 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

5. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000166 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.23 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

6. Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000190 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.18 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

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 N đối với ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q.

Buộc ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q phải trả cho Ngân hàng N tại chi nhánh Sông Mã tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 là (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng), lãi trong hạn là 495.328.769đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng), lãi quá hạn là 151.130.821đ (Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng).*

Buộc ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q còn phải chịu các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ngày 26/11/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/10/2023 cho đến khi ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng N Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

Trong trường hợp ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q không thực hiện việc trả nợ thì ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng N 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). 01 diện tích đất cùng V1 bộ tài sản có trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CH 041285, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00004; Thửa đất số 79, 80; Tờ bản đồ số 137, do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 22/9/2017. Địa chỉ tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn P. Tổng diện tích đất là 744,5m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 60,0m², đất trồng cây lâu năm là 684,5m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 7,7m² so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ đồ.

(2). 01 diện tích đất cùng V1 bộ tài sản có trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số AL 789271 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; thửa đất số 128, 115 tờ bản đồ số 137. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích đất sử dụng là: 2946,8m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 400,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 2546,8 m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A10 trong sơ đồ.

(3). 01 diện tích đất cùng V1 bộ tài sản có trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 851398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00398 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q, diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất số 32, 252, tờ bản đồ số 109. Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích đất là 7711,5m². Trong đó: đất trồng ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 7311,5 m² (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng 164,4m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 trong sơ đồ;

(4). 01 diện tích đất cùng V1 bộ tài sản có trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 851399, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

H00399 ngày 27/11/2010, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. thửa đất số 19, 253. Tờ bản đồ số 109; Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích đất là 5361,4m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 400,0m², đất trồng cây lâu năm là 4961,4m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 498,3m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 trong sơ đồ;

Các tài sản nêu trên có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 29/11/2023 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện.

(5). Xe ô tô con HYUNDAI SANTAFE theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 004936 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/12/2015. Biển số đăng ký số: 26A-039.26. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

(6). Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001211 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 07/11/2014. Biển số đăng ký số: 26C-032.72. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

(7). Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001991 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 19/01/2015. Biển số đăng ký số: 26C-036.66. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

(8). Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000165 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.99 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

(9). Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000166 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.23 Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

(10). Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000190 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số đăng ký số: 26R-007.18. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

2. Đối với các hộ gia đình ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2, ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1 được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật theo hiện trạng thực tế đang sử dụng, diện tích đất theo hiện trạng được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 29/11/2023 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện.

3. Về việc bồi hoàn giá trị tài sản: Nếu ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q không trả được khoản nợ với Ngân hàng mà phải xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay để thu hồi nợ với các tài sản mang tên anh Bùi Văn T1: do đương sự không có yêu cầu nên ông P - bà Q không phải hoàn trả.

4. Buộc ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải chịu chi phí tố tụng theo quy định và các chi phí khác phát sinh theo luật định (nếu có). Ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm

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:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ngày 26/11/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo với Ngân hàng N 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.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2023 phía nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Thị Hương Thùy có tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp cho khoản vay cho thấy các tài sản hiện đang do một số người khác chiếm hữu và sử dụng, một phần diện tích đất có hiện trạng sử dụng bị thay đổi so với diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất nên Tòa án đưa ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2, ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1, anh Bùi Văn H2 và chị Phạm Thị H3, anh Bùi Văn T3 và chị Dương Thị Ái Q1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Bùi Văn P vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện ủy quyền cho anh Bùi Văn T1 tham gia vào V1 bộ quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử theo thủ tục chung là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2, ông Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1 đã có ý kiến bằng văn bản về phần quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án, có văn bản đề nghị không tiến hành hòa giải và xin được vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ngày 26/11/2021 được giao kết giữa Ngân hàng N - chi nhánh Sông Mã với bên vay là ông Bùi Văn P và các ông/bà có tên trong hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 22/11/2022 là bà Phạm Thị Q (vợ ông P). Như vậy, xác định ông P và bà Bộp là bị đơn là bên vay nợ và phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q phải có nghĩa vụ đối với V1 bộ khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn và ông Bùi Văn P là đại diện của bên vay đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ngày 26/11/2021, phương thức vay: Hạn mức tín dụng; thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 26/11/2021, ông Bùi Văn P được sử dụng hạn mức vay tối đa là 8.000.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ngân hàng đã giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kèm theo là: 8.000.000.000 đồng. Ông Bùi Văn P 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 ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q đã sử dụng các tài sản là 04 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐTC, số 02/2021/HĐTC ký ngày 03/6/2021, số 03/2021/HĐTC ký ngày 03/6/2021, số 07/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021 và 06 tài sản là động sản theo các Hợp đồng thế chấp số 05/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 06/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 08/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 09/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 01/2022/HĐTC ký ngày 21/02/2022, số 04/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021.

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 F, huyện S, 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 F, huyện S, 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 cho bị đơn vay tổng số tiền là 8.000.000.000đ như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, tuy nhiên sau khi nhận tiền thì khi ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q 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 04/08/2022. Tính đến hết ngày 30/9/2023 ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q còn nợ tại Ngân hàng N Sông Mã tổng số tiền bao gồm gốc và lãi là 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng*; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*), lãi trong hạn là 495.328.769đ (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), lãi quá hạn là 151.130.821đ (*Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một 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 nợ gốc và lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã sử dụng tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (sau đây gọi tắt là các bất động sản) và các xe đầu kéo, sơ mi rơ moóc, ô tô con (sau đây được gọi tắt là động sản), theo các hợp đồng thế chấp sau:

a) Các Hợp đồng thế chấp 01/2021/HĐTC, số 02/2021/HĐTC ký ngày 03/6/2021, số 03/2021/HĐTC ký ngày 03/6/2021, số 07/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã ngày 07/6/2021 và được UBND xã F, huyện S chứng thực ngày 04/6/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đã được cấp quyền.

Các Hợp đồng thế chấp số 05/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 06/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021, số 08/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 09/2021/HĐTC ký ngày 26/11/2021, số 01/2022/HĐTC ký ngày 21/02/2022, số 04/2021/HĐTC ký ngày 03/06/2021 thế chấp quyền sở hữu đối với các động sản đều được UBND xã Chiềng Cang chứng nhận và được đăng ký giao dịch đảm bảo, cụ thể: 01 xe ô tô con có BKS 26A-039.26 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/06/2021, xe đầu kéo có BKS 26C-032.72 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/06/2021, xe đầu kéo có BKS 26C-036.66 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/06/2021, sơ mi rơ moóc có BKS 26R-006.99 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 03/12/2021, sơ mi rơ moóc có BKS 26R-006.23 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 03/12/2021, sơ mi rơ moóc có BKS 26R-007.18 được Cục đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo - Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 28/02/2022.

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 và tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, các hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101625 ngày 26/11/2021 đảm bảo về hình thức và điều kiện của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định theo khoản 12 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014;

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

Diện tích đất thứ nhất: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CH 041285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00004; Thửa đất số 79, 80; Tờ bản đồ số 137, do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 22/9/2017. Địa chỉ tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn P.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế có tổng diện tích đất là 744,5m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 60,0m², đất trồng cây lâu năm là 684,5m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 7,7m² so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ

đồ. Tài sản nằm trên đất gồm có: Cây nhãn ghép cho quả từ 05 - 10 năm: 23 cây. Cây nhãn trồng từ 02 năm trở lên: 17 cây. Cây xoài cho quả từ 05 -10 năm: 02 cây. Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

Diện tích đất thứ hai: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số AL 789271 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; thửa đất số 128, 115 tờ bản đồ số 137. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế có tổng diện tích đất là 2946,8m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 400,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 2546,8 m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A10 trong sơ đồ. Tài sản nằm trên diện tích đất trong diện tích sử dụng thực tế gồm có: 01 Nhà xây đồ trần 1 tầng, 01 phần bán mái mái lập tôn, kèo bằng sắt ở phía trước nhà, 01 phần bán mái lập tôn, kèo bằng sắt phía sau nhà, 01 Sân gạch, 01 cổng xây 2 trụ, 01 nhà kho lập tôn, kèo sắt, 01 chuồng gà cùng các loại cây ăn quả có trên đất.

3. Diện tích đất thứ ba: diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất số 32, 252, tờ bản đồ số 109 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 851398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00398 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế có tổng diện tích đất là 7711,5m². Trong đó: đất trồng ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 7311,5 m² (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng 164,4m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 trong sơ đồ; Tài sản trên đất là các cây ăn quả.

4. Diện tích đất thứ tư: Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 851399, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00399 ngày 27/11/2010, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. thửa đất số 19, 253. Tờ bản đồ số 109; Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

Qua thẩm định tại chỗ thực tế có tổng diện tích đất là 5361,4m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 400,0m², đất trồng cây lâu năm là 4961,4m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 498,3m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 trong sơ đồ. Tài sản trên đất là các cây ăn quả.

Các tài sản này đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29 tháng 11 năm 2023, 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.

Các tài sản này 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-202101625 ngày 26/11/2021 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.

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

Như đã đề cập và phân tích tại mục [2.1] và [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (các bất động sản) và các xe đầu kéo, sơ mi rơ moóc, ô tô con (các động sản) được nêu tại các điểm a) và b) tiểu mục [2.2] phần Nhận định; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng N 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 N buộc ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng), lãi trong hạn là 495.328.769đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng), lãi quá hạn là 151.130.821đ (Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một 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 ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q 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 kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo được nêu cụ thể tại các điểm a, b tiểu mục [2.2] phần Nhận định của bản án vụ án để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] 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 anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T2 có ý kiến nếu các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là tài sản chung của vợ chồng được sử dụng làm các tài sản thế chấp cho khoản vay mà bị kê biên, phát mại, bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì không yêu cầu ông P - bà Q phải hoàn trả lại giá trị các tài sản này cho chủ sở hữu. HĐXX xét thấy các ý kiến này là tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của Luật nên chấp nhận.

[4] Về các vấn đề khác có liên quan đến những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

[4.1] Về sự thay đổi diện tích đất so với diện tích đã được cấp quyền:

Đối với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số AL 789271 tại thửa đất số 128, 115 tờ bản đồ số 137. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện trạng sử dụng đất không đúng với phần sơ đồ hình thể và diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất, các đương sự có liên quan đều thừa nhận lịch sử sử dụng đất đều ổn định như hiện trạng và phần sử dụng đất của các hộ gia đình đều đã được rào kín theo khuôn viên sử dụng, các bên có liên quan không tranh chấp gì, việc sử dụng sai lệch so với sơ đồ hình thể và diện tích đã được cấp quyền có thể là do sai sót trong quá trình đo đạc trước đó và đều đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng như đang sử dụng. Xét các yêu cầu này là tự nguyện và đúng với lịch sử sử dụng đất, hiện trạng hiện có nên HĐXX chấp nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo đúng hiện trạng và các bên có liên quan sẽ phải thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng. Như vậy, theo hiện trạng thì hộ gia đình ông P - bà Q còn được sử dụng diện tích là 2946,8m²; trong đó: Đất ở nông thôn là 400,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 2546,8 m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A10 trong sơ đồ kèm theo. Do vậy, trong trường hợp ông P - bà Q không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ mà phải xử lý bán đấu giá tài sản này để thu hồi nợ thì phía nguyên đơn được quyền yêu cầu bán đấu giá đối với diện tích đất là 2946,8m² cùng V1 bộ tài sản có trên diện tích đất này (*có đặc điểm được miêu tả cụ thể theo sơ đồ và biên bản thẩm định kèm theo*).

[4.2] Do hiện trạng và diện tích đất có sự thay đổi so với diện tích đất đã được cấp quyền theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất so với diện tích đất đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo 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 theo đúng hiện trạng thực tế.

[4.3] Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang chiếm giữ các tài sản là tài sản đảm bảo cho khoản vay phải bàn giao tài sản để thu hồi nợ cho nguyên đơn trong trường hợp bên vay không thực hiện thanh toán nợ.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q đều đã trên 60 tuổi và có đơn xin được miễn án phí dân sự sơ thẩm nộp tại phiên tòa, HĐXX xét thấy trường hợp của ông bà thuộc trường hợp được miễn án phí nên chấp nhận đơn xin miễn án phí của ông P - bà Q.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải chịu V1 bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác theo luật định phát sinh trong quá trình thi hành án (nếu có).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được Ngân hàng N - chi nhánh Sông Mã tạm ứng thanh toán xong là 28.349.000đ theo phiếu thu số TM01, ngày 07/11/2023 và phiếu chi số C0006, ngày 27/11/2023 và có yêu cầu ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông P - bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 28.349.000đ và nguyên đơn đã được Tòa án hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ còn thừa là 11.651.000đ theo phiếu chi số C0001, ngày 02/01/2024.

Buộc bị đơn 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 a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; Các Điều 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; 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 điểm đ khoản 1 Điều 12 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 V1 bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q

1.1 Buộc ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 30/9/2023 là 8.646.459.590đ (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn năm trăm chín mươi đồng*; trong đó: tiền vay nợ gốc là 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*), lãi trong hạn là 495.328.769đ (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), lãi quá hạn là 151.130.821đ (*Một trăm năm mươi một triệu một trăm ba mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng*).

Kể từ ngày 01/10/2023 ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận

của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng N 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: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CH 041285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00004; Thửa đất số 79, 80; Tờ bản đồ số 137, do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 22/9/2017. Địa chỉ tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn P.

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

* Tổng diện tích đất là 744,5m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 60,0m², đất trồng cây lâu năm là 684,5m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 7,7m² so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 trong sơ đồ. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Chiều dài cạnh là 25,2m.

- Phía Đông giáp đường lô: được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 2,66m; 21,22m.

- Phía Nam giáp dòng Sông Mã: được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 13,15m; 13,28m; 4,58m.

- Phía Tây giáp đất ông Lương: được xác định từ điểm A7 đến điểm A1. Chiều dài cạnh lần lượt là 21,75m; 3,33m.

* Tài sản nằm trên đất gồm có: Cây nhãn ghép cho quả từ 05 - 10 năm: 23 cây. Cây nhãn trồng từ 02 năm trở lên: 17 cây. Cây xoài cho quả từ 05 -10 năm: 02 cây. Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo)

(2). Tài sản thứ hai: đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số AL 789271 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1101271 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q; thửa đất số

128, 115 tờ bản đồ số 137. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y (trước là bản P), xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

* Tổng diện tích đất sử dụng là: 2946,8m². Trong đó: Đất ở nông thôn là 400,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 2546,8 m².

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A10 trong sơ đồ. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với đất ông Nho: được xác định từ điểm A4 đến điểm A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 17,06m; 16,31m.

Từ điểm A4 đến điểm A5 thực tế sử dụng không có rào chắn, mà được sử dụng liền thông sang thửa đất số 95 tờ bản đồ số 137 được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nho; cuối thửa đất của ông Nho từ điểm C6 đến điểm C7 có rào chắn khuôn viên đất.

- Phía Đông tiếp giáp đất do hộ gia đình của bà V1 - ông D1 đang sử dụng: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A7, A8, A9, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 12,41m; 10,39m; 13,06m; 6,19m; 8,48m; 10,18m; 10,82m; 3,11m; 3,16m; 8,63m; 8,76m; 7,05m (đây là chiều dài cạnh nằm trong chỉ giới giao thông). Cạnh đất tại phía Đông này đã được rào lại.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4G: được xác định từ điểm A10 đến điểm A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 19,85m; 8,05m.

- Phía Tây giáp đất nhà bà Tính (hiện giờ thực tế đang do hộ gia đình nhà ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2 quản lý, sử dụng) và một phần đường dân sinh: được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,00m (đây là chiều dài cạnh nằm trong chỉ giới giao thông); 9,25m; 4,56m; 7,91m; 22,06m; 14,69m; 12,37m; 11,91m; 13,10m.

* Tài sản nằm trên diện tích đất trong diện tích sử dụng thực tế gồm có:

a) Công trình xây dựng:

- 01 Nhà xây đổ trần 1 tầng, tường xây 20, được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 99,9m². Được xác định từ điểm B2 đến các điểm B3, B14, B16; Chiều dài cạnh lần lượt là 12,93m; 2,81m; 6,02m; 7,63m; 4,91m; 6,15m.

- 01 phần bán mái mái lập tôn, kèo bằng sắt ở phía trước nhà (N2), được ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích là 37,6m. Được xác định từ điểm B2 đến các điểm B4, B5, B15, B14; Chiều dài cạnh lần lượt là: 2,04m; 7,68m; 1,38m; 5,82m; 7,65m; 1,79m.

- 01 phần bán mái lập tôn, kèo bằng sắt phía sau nhà (N2), được ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Có diện tích là 62,2m². Được xác định từ điểm B1 đến các điểm

B2, B3, A7, A6; Chiều dài cạnh lần lượt là: 2,77m; 12,93m; 9,42m; 3,16m; 9,83m; 12,84m.

- 01 Sân gạch được ký hiệu N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 146,4m. Được xác định từ điểm B6 đến các điểm B7, B8, B9, B12, B13, B14, B15. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,81m; 11,99m; 2,97m; 5,38m; 11,81m; 3,34m; 1,79m; 7,65m; 5,82m.

- 01 cổng xây 2 trụ, có xây phần nối giữa 2 trụ ở lối vào sân bê tông; được ký hiệu là N7 trong sơ đồ, có diện tích 13,1m². Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B11, B12. Chiều dài cạnh lần lượt là 2,44m; 5,38m; 2,44m; 5,38m.

- 01 nhà kho lập tôn, kèo sắt, được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là 76,8m. Được xác định từ điểm B3 đến các điểm A7, A8, B14; Chiều dài cạnh lần lượt là: 9,42m; 8,63m; 4,45m; 3,34m; 6,02m; 2,81m.

- 01 chuồng gà ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 10,9m. Chiều dài các cạnh lần lượt là: 3,74m; 2,92m; 3,74m; 2,92m.

b) Các loại cây ăn quả có trên đất bao gồm: Cây nhãn ghép cho quả từ 05 - 10 năm: 165 cây. Cây dứa cho quả từ 05 - 10 năm: 02 cây. Cây dứa từ 02 năm trở lên: 01 cây. Cây cau cho quả trên 10 năm: 05 cây. Cây cau 02 năm trở lên: 01 cây. Cây chanh từ 05-10 năm: 01 cây. Cây mít cho quả từ 05-10 năm: 04 cây. Cây mít 02 năm trở lên: 01 cây. Cây sung 02 năm trở lên: 01 cây. Cây lá vối 02 năm trở lên: 01 cây. Cây xoài cho quả từ 05-10 năm: 01 cây. Cây xoài trồng từ 2 năm - 4 năm: 03 cây. Cây bưởi cho quả dưới 05 năm: 01 cây. Cây ổi cho quả trên 5 năm: 01 cây. Cây ổi 02 năm trở lên: 01 cây. Cây đu đủ cho quả dưới 05 năm: 02 cây. Ngoài ra trên đất còn 1 số cây cho hoa và cây cảnh khác, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ không xem xét đối với những cây này, các bên đương sự thống nhất giao cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự quản lý và tự di dời nếu phải kê biên tài sản để bán đấu giá.

(Có sơ đồ kèm theo)

(3). Tài sản thứ ba: diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất số 32, 252, tờ bản đồ số 109 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 851398, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00398 cấp ngày 27/11/2010 do UBND huyện Sông Mã cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

* Tổng diện tích đất là 7711,5m². Trong đó: đất trồng ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 7311,5 m² (diện tích đất trồng cây lâu năm tăng 164,4m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Tụn, được xác định từ điểm A4 đến A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 27,13m ; 14,30m.

Tại phía Bắc của khu đất có hành lang lưới điện 35Kv, diện tích là 448,7m².

- Phía Đông giáp đất ông Đông, ông Hạy, ông Hom; được xác định từ điểm A9 đến các điểm A8, A7, A6, A5. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,00m (chiều dài cạnh đất nằm trong chỉ giới xây dựng); 4,74m; 17,00m; 12,80m; 27,94m; 23,26m; 21,91m; 6,08m và 3,78m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 20,49m.

- Phía Nam giáp đường quốc lộ 4G, được xác định từ điểm A1 đến điểm A9. Có chiều dài cạnh là 52,29m.

Trong đó, có 416,5m² được xác định từ điểm A1 đến các điểm A9, A8, A2 nằm trong chỉ giới giao thông.

- Phía Tây giáp đất ông Lo và đất bà Bộp, được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 7,00m (chiều dài cạnh đất nằm trong chỉ giới xây dựng); 8,07m; 13,56m; 26,44m; 23,15m; 24,25m; 11,63m; 6,11m; 9,03m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 8,44m.

* Tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm có: Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 109 cây. Cây nhãn mới ghép cho quả từ 05 năm - 10 năm: 25 cây. Xoài cho quả trên 10 năm: 03 cây. Cây đu đủ cho quả từ 05 năm - 10 năm: 01 cây.

Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác.

(Có sơ đồ kèm theo)

(4). Tài sản thứ tư: Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 851399, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00399 ngày 27/11/2010, do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị Q. thửa đất số 19, 253. Tờ bản đồ số 109; Địa chỉ thửa đất tại: Bản D, xã F, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

* Tổng diện tích đất là 5361,4m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 400,0m², đất trồng cây lâu năm là 4961,4m² (Diện tích đất trồng cây lâu năm giảm 498,3m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Pản và ông Hút. Giáp đất ông Pản được xác định từ điểm A4 đến A5, A6; chiều dài cạnh lần lượt là 20,68m; 5,35m; 2,85m. Giáp đất ông Hút được xác định từ điểm A6 đến A7. Chiều dài cạnh lần lượt là 15,44m; 7,67m; 3,54m.

Tại phía Bắc của khu đất có 342,8m² đất nằm trong hành lang đường lưới điện 35Kv.

- Phía Tây giáp đất ông Tậu và đường đất. Giáp đất ông Tậu được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là 34,52m; 38,58m; 12,71m; 31,56m; 10,30m; 5,04m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv). Giáp đường đất rộng được xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 16,30m.

- Phía Nam giáp đất ông Ngoạn, được xác định từ điểm A1 đến A10. Chiều dài cạnh lần lượt là 8,60m; 21,79m; 10,29m; 17,59m; 17,88m.

Tại phía Nam có 106,2m² đất nằm trong chỉ giới giao thông.

- Phía Đông giáp đất ông Lo và bà Bộp. Giáp đất ông Lo được xác định từ điểm A10 đến các điểm A9, A8. Chiều dài cạnh lần lượt là 1,37m; 60,46m; 14,82m; 28,00m; 30,39m. Giáp đất bà Bộp được xác định từ điểm A8 đến A7, chiều dài cạnh lần lượt là 6,11m; 9,03m (chiều dài cạnh đất nằm trong hành lang lưới điện 35Kv); 8,44m.

* Tài sản trên đất là các cây ăn quả gồm có: Cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm: 46 cây. Cây nhãn trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 09 cây. Cây xoài cho quả trên 10 năm: 03 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

(5). Tài sản thứ 5: Xe ô tô con HYUNDAI SANTAFE theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 004936 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/12/2015. Biển số đăng ký số: 26A-039.26. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn T1.

(6). Tài sản thứ 6: Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001211 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 07/11/2014. Biển số đăng ký số: 26C-032.72. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

(7). Tài sản thứ 7: Xe ô tô đầu kéo HYUNDAI HD1000 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 001991 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 19/01/2015. Biển số đăng ký số: 26C-036.66. Tài sản đứng tên Bùi Văn T1.

(8). Tài sản thứ 8: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000165 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.99. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

(9). Tài sản thứ 9: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000166 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 05/11/2021. Biển số đăng ký số: 26R-006.23. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

(10). Tài sản thứ 10: Sơ mi rơ mooc tải FUSHI theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 26 000190 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 16/12/2021. Biển số

đăng ký số: 26R-007.18. Tài sản đứng tên ông: Bùi Văn P.

1.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại.

Trường hợp ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q 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 N 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 các bên liên quan.

2. Về các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Diện tích đất của hộ gia đình Phạm Thế D1 và bà Phạm Thị Minh V1 đang sử dụng được điều chỉnh giảm 912,2m² đất (đất trồng cây lâu năm) so với diện tích đất đã được cấp quyền, phần diện tích đất đã giảm được xác định từ điểm A8 đến các điểm C9, C8, A5, A6. Chiều dài cạnh lần lượt là: 36,44m; 51,05m; 16,31m; 12,14m; 10,39m; 13,06m; 6,19m; 8,48m; 10,18m; 10,82m; 3,11m; 3,16m; 8,63m. *(Có sơ đồ kèm theo)*

Diện tích đất của hộ gia đình ông Đoàn Ngọc P2 và bà Vũ Thị M2 đang sử dụng được điều chỉnh tăng 1496,9m² đất (đất trồng cây lâu năm) so với diện tích đất đã được cấp quyền, phần diện tích đất đã tăng được xác định từ điểm C1 đến các điểm C2, C3, C4, C5, A4. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,56m; 45,42m; 21,71m; 18,0m; 17,01m; 3,81m; 13,10m; 11,91m; 12,37m; 14,69m; 22,06m; 7,91m; 4,56m; 5,38m. *(Có sơ đồ kèm theo)*.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản trên đất theo quy định chung đối với các phần diện tích đất có thay đổi về diện tích và hiện trạng sử dụng đất.

Buộc các đương sự phải bàn giao các tài sản đảm bảo đang chiếm giữ, sử dụng để thi hành án trong trường hợp phải kê biên, bán phát mại tài sản đảm bảo có liên quan để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phải kê biên, bán phát mại các tài sản mang tên anh Bùi Văn T1 để thu hồi nợ thì ông Bùi Văn P và bà Phạm Thị Q không phải hoàn trả giá trị của các tài sản này cho anh Bùi Văn T1 và chị Nguyễn Hương T2.

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

Ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q phải hoàn trả cho Ngân hàng N - chi nhánh Sông Mã tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 28.349.000đ và phải chịu các chi phí khác phát sinh (nếu có) trong giai đoạn thi hành án.

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.

Ông Bùi Văn P - bà Phạm Thị Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000đ theo biên lai thu số 0000742 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 11/4/2024). Các đương sự vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng 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:

- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã Chiềng Cang;
- Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Sông Mã;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung