

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: 23/2024/DS-ST
Ngày 04 - 7 - 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 Trần Thành Vân.
2. Ông Quàng Văn Tiệp.

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

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

Ngày 04 tháng 7 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 27/2023/TLST- DS ngày 01/12/2023 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: 19/2024/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

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

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

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974. Nơi cư trú: Bản N II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1975 Nơi cư trú: Bản N II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị T1, sinh năm 1998. Nơi cư trú: Bản N II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Nguyễn Thị P, sinh năm 2002. Nơi cư trú: Bản N II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Bà Đào Thị B, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Bản G, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/01/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/11/2021 ông Nguyễn Văn C và Ngân hàng A chi nhánh huyện S, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713. Số tiền cho vay: 4.500.000.000đ. Bao gồm dư nợ: 3.749.000.000đ tại ngày 10/12/2021 của Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202001844 ngày 15/09/2020 được C sang. P thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 10/12/2021 mục đích để kinh Dh hàng nông sản (Ngô hạt, sắn khô, thóc các loại).

Ngày 26/07/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 72.500.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gốc là ngày 26/03/2023 mục đích vay vốn là kinh Dh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 20/10/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 1.200.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gần nhất là ngày 28/03/2023 mục đích vay vốn là kinh Dh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 26/10/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 316.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gần nhất là ngày 28/03/2023 mục đích vay vốn là kinh Dh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 10/11/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 1.040.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gần nhất là ngày 28/04/2023 mục đích vay vốn là kinh Dh hàng nông sản (Sắn khô).

Ngày 16/11/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ gần nhất là ngày 28/04/2023 mục đích vay vốn là kinh Dh hàng nông sản (Ngô hạt).

Ngày 02/12/2022 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình ông Nguyễn Văn C số tiền 825.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/05/2023 mục đích vay vốn là kinh Doanh hàng nông sản (Sắn khô).

Theo kế hoạch trả nợ gia đình ông: Nguyễn Văn C ngày 26/03/2023 phải thực hiện trả số tiền nợ gốc đến hạn là 72.500.000đ và lãi phát sinh, ngày 20/6/2023 phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 1.200.000.000đ và lãi phát sinh, ngày 26/10/2022 phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 316.000.000đ và lãi phát sinh, ngày 10/07/2023 phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 1.040.000.000đ và lãi phát sinh, ngày 16/11/2022 phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 1.000.000.000đ và lãi phát sinh, ngày 28/7/2023 phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 825.000.000đ và lãi phát sinh. Đến thời điểm hiện tại số tiền gốc phải trả của gia đình ông Nguyễn Văn C là 4.453.500.000đ và lãi phát sinh tuy nhiên gia đình không thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi. Khoản nợ đã C sang nợ quá hạn từ ngày 06/04/2023. Ngân hàng A Chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng gia đình ông Nguyễn Văn C không thực hiện trả nợ. Cả gia đình ông Nguyễn Văn C cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Đến ngày 18/09/2023 gia đình ông Nguyễn Văn C còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La số tiền là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn là 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn là 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay trên gia đình ông Nguyễn Văn C đã sử dụng các tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản sau đây:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083205. Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/8/2018 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung do UBND xã Nà Nhieu xác nhận và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sông Mã xác nhận ngày 24/6/2018. Thửa đất số: 149a, 148a; tờ bản đồ số: 88. Địa chỉ thửa đất: Bản Trại Giồng, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích đất 742,7 m² trong đó: Đất ở tại nông thôn: 203,8 m², đất trồng cây lâu năm 538,9 m². Giá trị tài sản bảo đảm: 680.623.500 đồng. Tình trạng tài sản bảo đảm: Còn nguyên trạng.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 686800. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00037 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 25/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung được UBND xã Nà Nghịu xác nhận và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sông Mã xác nhận ngày 21/9/2020. Thửa đất số: Thửa đất số 55a, 18a, 18b tờ bản đồ số C-4, C-16. Địa chỉ thửa đất: Bản Nà Nghịu II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích đất 4.012,2 m² trong đó: Đất ở nông thôn: 423,3 m², đất trồng cây lâu năm 1.232,5 m², đất nuôi trồng thủy sản: 1.615,4 m², đất trồng cây hàng năm khác: 741 m². Giá trị tài sản bảo đảm: 5.411.955.800 đồng. Tình trạng tài sản bảo đảm: Còn nguyên trạng.

Tính đến hết ngày 18/9/2023 tổng dư nợ của ông Nguyễn Văn C tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La là: 4.742.239.109đ (Bằng chữ: *Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín nghìn đồng chẵn*). Trong đó, nợ gốc: 4.453.500.000đ, nợ lãi tạm tính: 288.739.109đ.

Ngân hàng A chi nhánh huyện S, Sơn La đã nhiều lần làm văn bản yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn C và Ngân hàng A chi nhánh huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả nợ và bàn giao tài sản. Tuy nhiên, tính đến nay gia đình ông Nguyễn Văn C vẫn cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trây ỳ không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm, không bàn giao tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng A.

Nay Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La khởi kiện ra Tòa án yêu cầu như sau:

1. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn C gồm: ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 18/09/2023 là: 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín nghìn đồng*). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*).

2. Tuyên buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 19/9/2023 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P trả hết nợ gốc cho Ngân hàng A.

3. Tuyên buộc nếu ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2021/HĐSĐBSTC ngày 10/12/2021 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2021/HĐSĐBSTC ngày 10/12/2021 để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên buộc số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A Chi nhánh 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 Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật

Yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến quá trình thu hồi nợ cho đến khi thanh toán xong nợ, gồm: tiền án phí, chi phí tố tụng tại Tòa án, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí thi hành án (nếu có).

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu như đã trình bày ở trên, không nhất trí với các ý kiến và đề xuất của phía bị đơn đã trình bày tại phiên hoà giải ngày 30/5/2024. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đối với ba tài sản được ký hiệu là N9, N10, N11 trong sơ đồ mô tả của thửa đất số 18, 18a, 18b, 55a do xây dựng lấn vào một phần đất ruộng, nương không được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn nên nguyên đơn nhất trí giao cho bị đơn có quyền sở hữu các tài sản này và trong trường hợp phải kê biên bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì bị đơn phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời ba tài sản này ra khỏi diện tích đất đã sử dụng thế chấp cho khoản vay.

* Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C có ý kiến trình bày như sau: Ông nhất trí với nội dung khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay nợ, quá trình cấp tín dụng của nguyên đơn và tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/9/2023 là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba*

mười chín nghìn một trăm linh chín đồng). Trong đó, tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*).

Nhất trí tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thoả thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021 kể từ ngày 19/9/2023 đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc tương ứng.

Ông C cũng xác định hiện nay kinh tế gia đình đang rất khó khăn và không có khả năng thanh toán số tiền nợ ngay theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả nợ dần và xin gia hạn thêm một năm, sau đó sẽ trả 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Nếu sau một năm mà chưa trả được 300.000.000đ thì nhất trí bàn giao tài sản cho nguyên đơn để thanh toán nợ. Ông nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất như kết quả đo đạc. Đối với ba tài sản được ký hiệu là N9, N10, N11 trong sơ đồ mô tả của thửa đất số 18, 18a, 18b, 55a nhất trí nhận thuộc quyền sở hữu của bị đơn và trong trường hợp phải kê biên bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời ba tài sản này ra khỏi diện tích đất đã sử dụng thế chấp cho khoản vay. Về án phí và chi phí tố tụng khác không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B có văn bản trình bày ý kiến như sau: Bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Sông Mã, hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi so với sơ đồ hình thể mà các bên đã được cấp quyền sử dụng đất là do gia đình nhà bà và gia đình ông C đã đổi đất cho nhau để sử dụng cho đất được vuông vắn, hai bên gia đình không có tranh chấp gì trong quá trình sử dụng thực tế, bà đề nghị được giữ nguyên hiện trạng như đang sử dụng. Đồng thời, cũng tại văn bản này bà đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải đối với phần quyền và nghĩa vụ của mình, đồng thời xin được giải quyết, xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

II. Ngày 10 tháng 01 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, kết quả cụ thể:.

1. Tài sản thứ nhất:

a) Thửa đất số 148a, 149a tờ bản đồ số 88 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 083205. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/8/2018 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Trại Giồng, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích đất sử dụng theo hiện trạng thực tế là 678,3 m². Trong đó: đất ở tại nông thôn là 203,8 m² đất trồng cây lâu năm là 474,5 m² (Giảm 64,4m²

đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp GCN). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà B: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2, có chiều dài cạnh lần lượt là 31,56m; 17,71m.

- Phía Đông giáp đường dân sinh: được xác định từ điểm A2 đến A3, có chiều dài cạnh lần lượt là 3,73m; 10,48m.

- Phía Nam giáp đất ông Cường, giáp đất bà Noi: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4, có chiều dài cạnh lần lượt là 20,03m; 13,20m; 12,82m; 2,29m (đoạn này giáp đất bà Noi).

- Phía Tây giáp đất bà Noi: được xác định từ điểm A4 đến điểm A1, có chiều dài cạnh lần lượt là 11,29m; 2,00m.

Diện tích đất sử dụng theo hiện trạng thực tế có thay đổi so với sơ đồ hình thể và diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất là do trong quá trình sử dụng giữa gia đình ông C, bà D và bà B có tiến hành đổi đất cho nhau để diện tích đất sử dụng thực tế được vuông đất.

b) Tài sản trên diện tích đất thực trạng được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 trong sơ đồ gồm có: Cây nhãn từ 01 - 03 năm: 62 cây; 01 Giếng nước.

2. Tài sản thứ hai:

a) Thửa đất số 55a, 18, 18a, 18b tờ bản đồ số C-4, C-16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 686800. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00037 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 25/1/2011 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Nà Nhị II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích đất hiện trạng sử dụng nằm trong diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 3976,3 m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 1239,3 m², đất trồng cây hàng năm là 700,9 m², đất nuôi trồng thủy sản là 1615,4 m². Diện tích đất giảm 35,9m² 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; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Dương và đường dân sinh rộng 1,65m: được xác định từ điểm A1, A2 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 30,00m; 3,29m; 17,79m; 12,84m; 29,38m; 3,61m; 1,05m; 0,88m. Các cạnh này được xây 1 bức tường gạch.

- Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A3 đến A4, A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 3,30m; 10,99m; 6,30m; 2,03m; 5,78m. Từ điểm A4 - A5 là cổng vào bằng sắt có 2 trụ cổng.

- Phía Nam giáp sân bóng và giáp đất ông C: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A7, A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 14,25m; 13,79m; 4,23m; 8,24m; 27,05m; 50,80m. Từ điểm A5 đến các điểm A6, A7 có được rào

bằng sắt thanh, chân rào xây gạch. Từ điểm A7 đến điểm A8 không có tường, rào ngăn cách mà sử dụng thông vào phần đất do của ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phía Tây giáp đất ruộng - nương: được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,45m; 16,17m; 4,73m; 27,56m; 2,47m.

Tại phía Tây hiện trạng sử dụng có lấn vào phần đất ruộng - nương là đất không được cấp quyền sử dụng đất cho ông C - bà D, diện tích phần lấn là 89,2m². Được xác định từ điểm A8 đến các điểm C1, C2, C3, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,90m; 8,32m; 3,68m; 8,52m; 6,76m; 4,92m; 6,48m; 4,36m; 6,98m; 3,81m; 4,39m. Phần này có chân tường gạch.

b) Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà xây, mái lập tôn, tường xây. được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 607,9m². Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4. Chiều dài cạnh lần lượt là 15,97m; 1,20m; 3,29m; 1,25m; 17,74m; 16,07m; 37,18m; 16,40m.

- 01 Nhà sàn gỗ, mái lập tôn. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 111,8m². Được xác định từ điểm B5 đến các điểm B6, B7, B8. Chiều dài cạnh lần lượt là 14,27m; 7,84m; 14,27m; 7,84m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là 44,1m². Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B11, B12. Chiều dài cạnh lần lượt là 13,36m; 3,35m; 8,24m; 0,15m; 5,11m; 3,22m.

- 01 Phần bán mái chỗ để xe, lập tôn, cột kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Có diện tích là 80,2m². Được xác định từ điểm B10 đến các điểm B11, B13, B14. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,34m; 14,83m; 4,75m; 13,79m; 4,23m; 3,35m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích là 18,9m². Được xác định từ điểm B15 đến các điểm B16, B17, B18. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,30m; 3,06m; 6,19m; 3,01m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 37,8m². Được xác định từ điểm B17 đến các điểm B18, B19, B20. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,01m; 10,99m; 2,02m; 11,04m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lập tôn, tường xây. Được ký hiệu là N7 trong sơ đồ. Có diện tích là 8,4m².

(Các nhà ký hiệu N5, N6, N7 được xây nối liền nhau)

- 01 Ao xây, được ký hiệu là N8 trong sơ đồ. Có diện tích là 498,0m². Được xác định từ điểm B23 đến các điểm B24, B25, B26. Chiều dài cạnh lần lượt là 25,57m; 10,00m; 16,68m; 2,79m; 9,14m; 2,36m; 0,54m; 2,60m; 8,44m; 2,73m; 16,59m; 0,93m.

- 01 Nhà khung sắt mái lợp tôn, được ký hiệu là N9 trong sơ đồ. Có diện tích là 66,6m². Được xác định từ điểm B27 đến các điểm B28, B29, B30. Chiều

dài cạnh lần lượt là 10,86m; 6,13m; 10,86m; 6,13m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

- 01 Chuồng bò, được ký hiệu là N10 trong sơ đồ. Có diện tích là 39,9m². Được xác định từ điểm B31 đến các điểm B32, B33, B34. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,96m; 7,84m; 4,94m; 8,31m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

- 01 Nhà vệ sinh, được ký hiệu là N11 trong sơ đồ. Có diện tích là 6,1m². Chiều dài cạnh lần lượt là 1,39m; 4,36m; 1,39m; 4,36m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

- 01 Cổng sắt 2 trụ.

* Các loại cây trên đất bao gồm: Cây Cọ trồng trên 05 năm: 01 cây. Cây Cọ trồng dưới 05 năm: 01 cây. Cây dừa cho quả từ 05 - 10 năm: 06 cây. Cây mít trên 05 năm: 01 cây. Cây Mít trồng dưới 03 năm: 15 cây. Cây Dừa dưới 03 năm: 50 cây. Cây Xoài dưới 03 năm: 02 cây. Cây Bưởi dưới 03 năm: 25 cây. Cây Sầu từ 05 - 10 năm: 02 cây. Cây Đu đủ trồng từ hạt dưới 03 năm: 02 cây. Cây Cau từ 05 - 10 năm: 01 cây. Cây Si từ 05 - 10 năm: 02 cây.

Có sơ đồ kèm theo.

III. Quan điểm của viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án huyện Sông Mã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 18/9/2023 là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín đồng*); bao gồm: Tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày 19/9/2023 ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có

thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá 02 tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, gồm: 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 BA 686800 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 25/01/2011 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung và số CN 083205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/8/2018 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung. Các tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 10/01/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D.

Chấp nhận việc đổi lại phần diện tích đất đã cấp quyền sử dụng cho ông C - bà D và ông Vũ Văn Tách (đã chết) là chồng của bà Đào Thị B. Buộc các bên liên quan có trách nhiệm phải điều chỉnh lại diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, 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 thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021 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.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/01/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D; còn Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị P là người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án cho thấy trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay để thanh toán nợ thì hiện trạng sử dụng tài sản có liên quan đến một phần diện tích đất của bà Đào Thị B. Nên xác định ông C - bà D tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, chị Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Thị P, bà Đào Thị B 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.

Tuy khi giao kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ngày 10/12/2021 với Ngân hàng A tại chi nhánh huyện Sông Mã đều do một mình ông Nguyễn Văn C thực hiện ký kết và ký kết với cả tư cách bên vay vốn và là người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị D, chị Nguyễn Thị P trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 08/12/2021. Xét, tại hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 08/12/2021 thì bên ủy quyền chỉ có tên của chị Nguyễn Thị P và bà Trần Thị D, không có tên chị Nguyễn Thị T1; chị Nguyễn Thị P tuy có tên nhưng lại không ký tại hợp đồng ủy quyền này, mà chỉ có bà D thực hiện ký ủy quyền cho ông C. Như vậy, xác định bên vay vốn là ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị Doa; nên, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn; chị Nguyễn Thị P và Nguyễn Thị T1 không có nghĩa vụ phải trả nợ.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo và triệu tập hợp lệ đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng bà D, chị T1, chị P không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà D, chị T1, chị P về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà B đã có ý kiến bản văn bản và đề nghị không tiến hành hòa giải về phân quyền và nghĩa vụ của mình đồng thời xin được giải quyết, xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án giải quyết theo thủ tục chung và quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và ông Nguyễn Văn C (ông C được bà D ký văn bản ủy quyền đại diện tham gia toàn bộ ký kết với nguyên đơn) đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ngày 10/12/2021; bao gồm dư nợ 3.749.000.000đ tại ngày 10/12/2021 của Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202001844 ngày 15/09/2020 được C sang, P thực cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày kể từ ngày 10/12/2021, mục đích vay để kinh doanh hàng nông sản. Ngân hàng A chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho bị đơn theo các giấy nhận nợ đã ký kết, với kỳ hạn trả nợ và lãi theo từng giấy nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã sử dụng hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 kèm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

có số 01/2021/HĐTC ngày 10/12/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 kèm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 02/2021/HĐTC ngày 10/12/2021; các hợp đồng này đều đã được UBND xã N, huyện S, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã theo luật định.

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. 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. Xét nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị nguyên đơn buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngay khi giao kết hợp đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện việc giải ngân cho bên vay theo đúng như các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm cả số tiền của hợp đồng tín dụng số 7907 –LAV- 202001201 ngày 07/6/2020 C sang và giải ngân tiếp số tiền theo cam kết, ông C đã ký giấy nhận nợ với nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì phía bị đơn 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 P phối hợp làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 06/04/2023. Tính đến hết ngày 18/09/2023 bị đơn còn nợ tại Ngân hàng A chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La số tiền tổng cộng là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín đồng*); bao gồm: Tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*). Số tiền nợ còn lại do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với số dư nợ thực tế, số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với cách tính lãi được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 10/11/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Xét, việc tính lãi quá hạn và trong hạn của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số nợ gốc và tiền nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay gồm:

Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 kèm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 01/2021/HĐTC ngày 10/12/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 kèm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 02/2021/HĐTC ngày 10/12/2021. Các hợp đồng này đã được thực hiện đăng ký thế chấp tài sản tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã và được UBND xã N, huyện S chứng thực đối với tài sản là quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các số CN 083205 cấp ngày 06/8/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D và số BA 686800 UBND huyện Sông Mã cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D.

Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng các hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ngày 10/12/2021 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:

Tài sản thứ nhất: Thửa đất số 148a, 149a tờ bản đồ số 88 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 083205. Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/8/2018 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Trại Giồng, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích đất sử dụng thực tế là 678,3 m². Trong đó: đất ở tại nông thôn là 203,8 m² đất trồng cây lâu năm là 474,5 m² (Giảm 64,4m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp GCN). Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất.

Tài sản thứ hai: Thửa đất số 55a, 18, 18a, 18b tờ bản đồ số C-4, C-16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 686800. Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00037 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 25/1/2011 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Nà Nghiêu II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích đất hiện trạng sử dụng nằm trong diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 3976,3 m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 1239,3 m², đất trồng cây hàng năm là 700,9 m², đất nuôi trồng thủy sản là 1615,4 m². Diện tích đất giảm 35,9m² so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất được mô tả cụ thể

trong biên bản thẩm định và sơ đồ kèm; tuy nhiên, trong các tài sản có trên diện tích đất này thì có ba tài sản được ký hiệu là N9, N10, N11 xác định được xây dựng lên trên diện tích đất ruộng, nhưng không được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn, tại phiên tòa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn C đã nhất trí trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì ba tài sản được ký hiệu là N9, N10, N11 trong sơ đồ sẽ giao cho bị đơn có quyền sở hữu và bị đơn phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời ra khỏi diện tích đất đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay, xét thỏa thuận này là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận.

Các tài sản là tài sản đảm bảo cho khoản vay đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 01 năm 2024, có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại các tiểu mục 1, 2 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này. Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã (trừ ba tài sản được ký hiệu là N9, N10, N11 như đã đề cập ở trên) thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất còn có những tài sản khác gắn liền với đất và thực trạng tài sản đã thống kê, mô tả tại biên bản thẩm định có sự thay đổi về đặc điểm, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng thế chấp và có hiệu lực thi hành.

Các nội dung về tài sản đã đề cập theo các nội dung đã phân tích ở trên được xác định là tài sản thế chấp có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021 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.

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

Như đã đề cập và phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nêu tại các tiểu mục 1, 2 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng A là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 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 ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 18/09/2023 là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín đồng*); trong đó: Tiền vay nợ gốc là 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba*

mười bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 19/9/2023 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 Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D không thanh toán được số tiền nợ cho nguyên đơn thì ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được nêu cụ thể tại các tiểu mục 1, 2 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án và như các nội dung đã phân tích, nhận định tại điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần Nhận định của Tòa án tại Bản án này để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đối chiếu với thỏa thuận tại khoản 1.5 điều 1 mục II của Hợp đồng thế chấp số 01/2020/HĐTC ký ngày 15/9/2020 và của Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 24/8/2018 đã nêu rõ *“Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và trong quá trình xử lý Tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”*; do vậy, cho đến khi tiến hành kê biên mà trên diện tích đất đã sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay có mà còn có những tài sản khác gắn liền với đất và thực trạng tài sản đã thống kê, mô tả tại biên bản thẩm định có sự thay đổi về đặc điểm, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng thế chấp và có hiệu lực thi hành.

Sau khi tiến hành kê biên, bán phát mại các tài sản đảm bảo cho khoản vay mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại và nguyên đơn có quyền yêu cầu quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán phát mại bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bị đơn cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của bị đơn để thu hồi nợ cho nguyên đơn là đúng như nội dung các bên đã thỏa thuận khi giao hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101713 ký ngày 10/12/2021, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] 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 CN 083205 tại thửa đất số 148a, 149a tờ bản đồ số 88. 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 cho cả ông C - bà D và hộ gia đình bà B, phần diện tích đất của hộ gia đình bà Đào Thị B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số Q8980163 cấp cho ông Vũ Văn Tách (đã chết) là chồng của bà

Đào Thị B. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự có liên quan đều thừa nhận quá trình sử dụng thực tế hai bên gia đình có tiến hành tự đổi đất cho nhau nhằm mục đích cho thửa đất được vuông vắn 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 đã sử dụng ổn định không tranh chấp gì 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 hiện trạng sử dụng đất và bên nhận thế chấp là nguyên đơn chấp nhận với 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 ông C - bà D còn được sử dụng diện tích là 678,3m²; trong đó: Đất ở nông thôn là 203,8 m²; Đất trồng cây lâu năm 474,5 m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 trong sơ đồ kèm theo. Do vậy, trong trường hợp ông C - bà D 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 678,3m² cùng toàn 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*).

Các bên đương sự có quyền sử dụng diện tích đất theo đúng phần hiện trạng đang sử dụng có nghĩa vụ thực hiện điều chỉnh lại diện tích đất theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM11 ngày 27/12/2023, phiếu chi số C0009 ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và biên bản hoàn trả tiền chi phí tố tụng tại Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã; đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền này và có yêu cầu bị đơn phải hoàn trả chi phí này, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 13.955.000đ.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 228; Các Điều 147, 155, 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 117 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 nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D.

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng A - chi nhánh huyện Sông Mã, Sơn La tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 18/9/2023 là 4.742.239.109đ (*Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm linh chín đồng*); bao gồm: tiền nợ gốc 4.453.500.000đ (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 277.922.095đ (*Hai trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm chín mươi lăm nghìn đồng*), lãi quá hạn 37.328.404đ (*Ba mươi bảy triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm linh bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày 19/9/2023 ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

(1). Tài sản thứ nhất:

a) Thửa đất số 148a, 149a tờ bản đồ số 88 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CN 083205. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La, cấp ngày 06/8/2018 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Trại Giồng, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích đất là 678,3 m². Trong đó: đất ở tại nông thôn là 203,8 m² đất trồng cây lâu năm là 474,5 m² (Giảm 64,4m² đất trồng cây lâu năm so với

diện tích đã được cấp GCN). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà B: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2, có chiều dài cạnh lần lượt là 31,56m; 17,71m.

- Phía Đông giáp đường dân sinh: được xác định từ điểm A2 đến A3, có chiều dài cạnh lần lượt là 3,73m; 10,48m.

- Phía Nam giáp đất ông Cường, giáp đất bà Noi: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4, có chiều dài cạnh lần lượt là 20,03m; 13,20m; 12,82m; 2,29m (đoạn này giáp đất bà Noi).

- Phía Tây giáp đất bà Noi: được xác định từ điểm A4 đến điểm A1, có chiều dài cạnh lần lượt là 11,29m; 2,00m.

Đối với diện tích đất hiện trạng có thay đổi được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 do giữa ông C - bà D có tiến hành đổi đất với bà Đào Thị B nên các bên có quyền sử dụng trong mọi trường hợp theo quy định của pháp luật phải thực hiện nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

b) Tài sản trên diện tích đất thực trạng được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4 trong sơ đồ gồm có: Cây nhãn từ 01 - 03 năm: 62 cây; 01 Giếng nước.

(2) Tài sản thứ hai:

a) Thửa đất số 55a, 18, 18a, 18b tờ bản đồ số C-4, C-16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 686800. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00037 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 25/1/2011 cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Nà Nhị II, xã N, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích đất hiện trạng sử dụng nằm trong diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 3976,3 m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 400,0 m², đất trồng cây lâu năm là 1239,3 m², đất trồng cây hàng năm là 700,9 m², đất nuôi trồng thủy sản là 1615,4 m². Diện tích đất giảm 35,9m² 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; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Dương và đường dân sinh rộng 1,65m: được xác định từ điểm A1, A2 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 30,00m; 3,29m; 17,79m; 12,84m; 29,38m; 3,61m; 1,05m; 0,88m. Các cạnh này được xây 1 bức tường gạch.

- Phía Đông giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A3 đến A4, A5. Có chiều dài cạnh lần lượt là 3,30m; 10,99m; 6,30m; 2,03m; 5,78m. Từ điểm A4 - A5 là cổng vào bằng sắt có 2 trụ cổng.

- Phía Nam giáp sân bóng và giáp đất ông C: được xác định từ điểm A5 đến các điểm A6, A7, A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,92m; 14,25m; 13,79m; 4,23m; 8,24m; 27,05m; 50,80m. Từ điểm A5 đến các điểm A6, A7 có được rào bằng sắt thanh, chân rào xây gạch. Từ điểm A7 đến điểm A8 không có tường, rào ngăn cách mà sử dụng thông vào phần đất do của ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phía Tây giáp đất ruộng - nương: được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 11,45m; 16,17m; 4,73m; 27,56m; 2,47m.

Tại phía Tây hiện trạng sử dụng có lấn vào phần đất ruộng - nương là đất không được cấp quyền sử dụng đất, diện tích phần lấn là 89,2m². Được xác định từ điểm A8 đến các điểm C1, C2, C3, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,90m; 8,32m; 3,68m; 8,52m; 6,76m; 4,92m; 6,48m; 4,36m; 6,98m; 3,81m; 4,39m. Phần này có chân tường gạch.

b) Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà xây, mái lợp tôn, tường xây. được ký hiệu là N1 trong sơ đồ. Có diện tích là 607,9m². Được xác định từ điểm B1 đến các điểm B2, B3, B4. Chiều dài cạnh lần lượt là 15,97m; 1,20m; 3,29m; 1,25m; 17,74m; 16,07m; 37,18m; 16,40m.

- 01 Nhà sàn gỗ, mái lợp ngói. Được ký hiệu là N2 trong sơ đồ. Có diện tích là 111,8m². Được xác định từ điểm B5 đến các điểm B6, B7, B8. Chiều dài cạnh lần lượt là 14,27m; 7,84m; 14,27m; 7,84m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, tường xây. Được ký hiệu là N3 trong sơ đồ. Có diện tích là 44,1m². Được xác định từ điểm B9 đến các điểm B10, B11, B12. Chiều dài cạnh lần lượt là 13,36m; 3,35m; 8,24m; 0,15m; 5,11m; 3,22m.

- 01 Phần bán mái chỗ để xe, lợp tôn, cột kèo bằng sắt. Được ký hiệu là N4 trong sơ đồ. Có diện tích là 80,2m². Được xác định từ điểm B10 đến các điểm B11, B13, B14. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,34m; 14,83m; 4,75m; 13,79m; 4,23m; 3,35m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, tường xây. Được ký hiệu là N5 trong sơ đồ. Có diện tích là 18,9m². Được xác định từ điểm B15 đến các điểm B16, B17, B18. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,30m; 3,06m; 6,19m; 3,01m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, tường xây. Được ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Có diện tích là 37,8m². Được xác định từ điểm B17 đến các điểm B18, B19, B20. Chiều dài cạnh lần lượt là 3,01m; 10,99m; 2,02m; 11,04m.

- 01 Nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, tường xây. Được ký hiệu là N7 trong sơ đồ. Có diện tích là 8,4m².

(Các nhà ký hiệu N5, N6, N7 được xây nối liền nhau)

- 01 Ao xây, được ký hiệu là N8 trong sơ đồ. Có diện tích là 498,0m². Được xác định từ điểm B23 đến các điểm B24, B25, B26. Chiều dài cạnh lần lượt là 25,57m; 10,00m; 16,68m; 2,79m; 9,14m; 2,36m; 0,54m; 2,60m; 8,44m; 2,73m; 16,59m; 0,93m.

- 01 Cổng sắt 2 trụ.

* Các loại cây trên đất bao gồm: Cây Cọ trồng trên 05 năm: 01 cây. Cây Cọ trồng dưới 05 năm: 01 cây. Cây dừa cho quả từ 05 - 10 năm: 06 cây. Cây mít trên 05 năm: 01 cây. Cây Mít trồng dưới 03 năm: 15 cây. Cây Dừa dưới 03 năm: 50 cây. Cây Xoài dưới 03 năm: 02 cây. Cây Bưởi dưới 03 năm: 25 cây. Cây Sầu từ 05 – 10 năm: 02 cây. Cây Đu đủ trồng từ hạt dưới 03 năm: 02 cây. Cây Cau từ 05 – 10 năm: 01 cây. Cây Si từ 05 – 10 năm: 02 cây.

Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại các điểm (1), (2) tiểu mục 1.2 của phần Quyết định trong bản án này thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất còn có những tài sản khác gắn liền với đất và thực trạng tài sản đã thống kê, mô tả có sự thay đổi về đặc điểm, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay (*trừ tài sản được nêu tại điểm c) tiểu mục (2) mục 1.2 trong phần Quyết định của bản án này*) và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

c) Đối với các tài sản có ký hiệu N9, N10, N11 có đặc điểm cụ thể dưới đây buộc bị đơn phải tự tháo dỡ, di dời ra khỏi diện tích đất được sử dụng làm tài sản đảm bảo trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá:

- 01 Nhà khung sắt mái lợp tôn, được ký hiệu là N9 trong sơ đồ. Có diện tích là 66,6m². Được xác định từ điểm B27 đến các điểm B28, B29, B30. Chiều dài cạnh lần lượt là 10,86m; 6,13m; 10,86m; 6,13m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

- 01 Chuồng bò, được ký hiệu là N10 trong sơ đồ. Có diện tích là 39,9m². Được xác định từ điểm B31 đến các điểm B32, B33, B34. Chiều dài cạnh lần lượt là 4,96m; 7,84m; 4,94m; 8,31m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

- 01 Nhà vệ sinh, được ký hiệu là N11 trong sơ đồ. Có diện tích là 6,1m². Chiều dài cạnh lần lượt là 1,39m; 4,36m; 1,39m; 4,36m. Phần nhà này có xây dựng lấn vào một phần diện tích đất ruộng - nương.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản được kê biên để bán đấu giá như đã nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại và nguyên đơn có quyền yêu cầu quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế, kê biên, bán phát mại bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng cũng như các nguồn thu nhập hợp pháp khác của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Nếu bán tài sản đảm bảo cho khoản vay mà còn thừa thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thừa cho chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp của tài sản đảm.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định

của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp quyền sử dụng đất tương ứng.

2. Buộc bà Đào Thị B phải tiến hành điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số Q8980163 cấp ngày 14/6/2001 cho ông Vũ Văn Tách (đã chết) là chồng của bà Đào Thị B cho phù hợp với hiện trạng và diện tích đất thực tế đang sử dụng đúng theo quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh

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

Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải hoàn trả cho Ngân hàng A - chi nhánh Sông Mã tiền chi phí tố tụng tại Tòa án là 13.955.000đ (*Mười ba triệu chín trăm năm mươi năm nghìn đồng*).

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

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ theo biên lai thu số 0000763 ngày 23/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 112.742.239đ (*Một trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm ba chín đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 04/7/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Sông Mã;

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

- UBND xã Nà Nghịu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Hoàng Thị Nhung

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

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

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

Hoàng Thị Nhung