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: 22/2024/DS-ST
Ngày 03 - 7 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

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

2. Ông Quàng Văn Tiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Quang Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La.

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

Ngày 03 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 61/2024/TLST- DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N . 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*: Bà Lường Thị T, sinh năm 1975; Ông Tòng Văn H, sinh năm 1970. Nơi đăng ký cư trú: Bản X, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La. Chỗ ở hiện nay: Bản Y, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lường Thị Z, sinh năm 1979. Nơi đăng ký cư trú: Bản X, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La. Chỗ ở hiện nay: Bản Y, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

***** Trong đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/6/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/10/2021 bà Lường Thị T và Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101472. Số tiền cho vay: 600.000.000đ, phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn của hạn mức là 57 tháng kể từ ngày 27/10/2021 mục đích thầu, cải tạo, chăm sóc vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán.

Ngày 12/11/2021 Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình bà Lường Thị T số tiền 600.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với các kỳ hạn trả nợ gốc là ngày 25/07/2022; 25/07/2023; 25/07/2024; 25/07/2025; 25/07/2026, Kỳ hạn trả nợ lãi 03 tháng/kỳ vào ngày 25/1, 25/4, 25/7, 25/11 hàng năm. Mục đích vay vốn là thầu, cải tạo, chăm sóc vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán.

Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 25/07/2022 gia đình bà T, ông H phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 10.000.000đ và lãi phát sinh, tuy nhiên gia đình không thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi.

Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/07/2022. Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục; nhưng gia đình bà Lường Thị T không thực hiện trả nợ. Cả gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H 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 10/04/2024 gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H còn nợ tại Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La theo như đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2024 và đơn bổ sung đề ngày 18/6/2024 thì đều yêu cầu trả số tiền vay nợ gốc là 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, về số tiền lãi thì có sự thay đổi và nguyên đơn đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện về số tiền lãi như sau: tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*). Tổng số tiền yêu cầu bị đơn phải thanh toán là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng).*

Để đảm bảo cho khoản vay bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CD 363892. Số vào sổ cấp GCN: CH 00277 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 12/07/2017 mang tên hộ ông: Tòng Văn H và Bà Lường Thị T; thửa đất số: 603; tờ bản đồ số: 123. Địa chỉ thửa đất: Bản Y, xã K, huyện A. Diện tích đất125,4 m^2 trong đó: Đất ở tại nông thôn: 125,4m^2, và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 3 tầng, giá trị tài sản bảo đảm: 813.500.000 đồng

Tính đến hết ngày 10/04/2024 tổng dư nợ của bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Chi nhánh Sông Mã Sơn La là: 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng);* trong đó: Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*).

Chi nhánh Sông Mã, Sơn La đã nhiều lần làm văn bản yêu cầu gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H thực hiện nghĩa vụ trả nợ và phối hợp xử lý tài sản theo hợp đồng tín dụng số: 7907-LAV-202101472 ký ngày 27/10/2021 giữa bà Lường Thị T và chi nhánh Sông Mã Sơn La. Yêu cầu gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, tính đến nay gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H 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 gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Nay Chi nhánh huyện A thực hiện theo ủy quyền của Ngân hàng N khởi kiện gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

1. Tuyên buộc bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 10/04/2024 gồm: Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LAV-202101472 ký ngày 27/10/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 11/04/2024 cho đến khi gia đình Bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H thanh toán xong khoản nợ với Chi nhánh huyện A tại thời điểm thanh toán.

2. Nếu bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Chi nhánh huyện A thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Chi nhánh huyện A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (kê biên, bán phát mại) mà bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐTC ký ngày 17/08/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp;

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H đối với Agribank. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho thì thông qua Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của gia đình bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Yêu cầu bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H 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 17/6/2024 và tại phiên tòa. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 4 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã.

***** Quá trình giải quyết vụ án ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T trình bày quan điểm như sau: Ông, bà 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 10/04/2024 là Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*) như nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn đã thay đổi đề ngày 18/6/2024.

Nhất trí tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thoả thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng số LAV-202101472 ngày 27/10/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 11/04/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc tương ứng.

Bà T - ông H 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 trong 05 năm hoặc 02 năm. Ông bà không nhất trí với ý kiến của bà Lường Thị Z mà cho rằng toàn bộ diện tích đất này đã được cấp quyền sử dụng cho ông bà, bà Z có biết việc cấp quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện, khi bà và ông H sử dụng diện tích này để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng thì bà Z cũng hoàn toàn biết rõ, nay nếu không trả được nợ mà phải xử lý tài sản đảm bảo thì ông bà không có ý kiến gì. Ông bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Xin được miễn án phí, còn chi phí tố tụng khác không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lường Thị Z trình bày ý kiến tại phiên hòa giải và phiên tòa như sau: Bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Sông Mã, hiện nay bà đang sinh sống trên diện tích đất mà có một ngôi nhà cấp 4 liền kề với ngôi nhà

3 tầng của bà T - ông H, phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà T - ông H và là tài sản thế chấp cho khoản vay của bà T - ông H. Tuy nhiên, bà cho rằng diện tích đất và ngôi nhà trên đất hiện đang do bà sử dụng là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà, bà không nhất trí để sử dụng phần diện tích và tài sản này để trả nợ cho Ngân hàng trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ cho Ngân hàng, nếu buộc phải xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ cho Ngân hàng bà đề nghị ông H - bà T phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản của bà khi bị kê biên, bán đấu giá. Bà cho biết lý do tuy diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà nhưng lại cấp quyền sử dụng cho bà T - ông H là vì kể từ khi được cấp quyền sử dụng cho bà T - ông H từ năm 2017 thì vẫn luôn làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng nên bà không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thành thửa riêng cho bà được, nhưng bà không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

II. Ngày 04 tháng 6 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:

Đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 123 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 363892. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00277 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 12/7/2017 cho bà Lường Thị T, sinh năm 1975 và ông Tòng Văn H. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La.

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

1. Tổng diện tích đất đang sử dụng trong phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 125,4 m^2 là đất ở nông thôn. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A10, A9 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường liên bản: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2, A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,44m; 5,03m.

- Phía Đông giáp đường lô: được xác định từ điểm A3 đến A4, A5, A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 1,75m; 3,60m; 4,61m.

- Phía Nam giáp mương thủy lợi: được xác định từ điểm A6 đến điểm A7, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,31m; 2,39m; 2,37m; 1,84m.

- Phía Tây giáp đất ông Long: được xác định từ điểm A10 đến điểm A9, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,64m; 11,74m; 1,94m.

2. Tài sản trên diện tích đất thực trạng sử dụng nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A10, A9 trong sơ đồ gồm có:

- Phần bán mái, kèo sắt, lập tôn, ký hiệu N1 trong sơ đồ, có diện tích 8,9m^2. Có các cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà xây 3 tầng, ký hiệu N3 trong sơ đồ, nhà xây khung cứng, chịu lực, tường 10. Trong đó: 2 tầng xây nổi trên mặt đất (tầng 2 là phần ngang với mặt đường liên bản) và 01 tầng âm. Diện tích sử dụng sàn tầng 2 nằm trong phần được cấp quyền sử dụng đất (không tính diện tích xây văng) là 46,7m^2. Ngôi nhà này hiện đang do vợ chồng ông H - bà T sử dụng.

* Tại tầng 2 có xây văng ra ngoài phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất, văng vào đường lô, diện tích 6,0m^2, phần này đổ bê tông, lát gạch đỏ, xây tường 10, rộng 1,10m x 6,1m. Phần văng làm bằng gỗ ở đằng sau hình chữ L, có tổng diện tích 10,7m^2 , cột kèo bằng sắt, mái lập tôn.

Tại tầng 3 cũng được xây dựng văng ra ngoài phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất tại phía trước của ngôi nhà, kích thước: 1,35m x 5,07m.

Tại tầng âm có xây dựng lấn ra ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấn lên trên mương nước.

- Phần bán mái, kèo sắt, lập tôn, ký hiệu N3 trong sơ đồ, có diện tích 8,3m^2. Có các cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo.

- Một ngôi nhà xây cấp 4, tường xây gạch, mái lập tôn, ký hiệu N4 trong sơ đồ, phần này xây dựng nổi trên mặt đất ngang với mặt đường liên bản, có diện tích là 61,5m^2 và có 01 tầng xây ngầm. Có xây dựng một phần văng ra ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mái lập tôn. Ngôi nhà này hiện đang do bà Lường Thị Z quản lý, sử dụng.

Ngoài ra trên đất nếu có các tài sản khác phát sinh nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất chưa kiểm đếm, phản ánh tại biên bản thẩm định này đều là các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp cho khoản vay đang có tranh chấp.

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 N.

Buộc ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T phải trả cho Ngân hàng N - chi nhánh Sông Mã, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 10/04/2024 là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng).*Trong đó, tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu*

trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 11/4/2024 ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T không thực hiện việc trả nợ 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 đảm bảo là Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản có trên đất theo 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 số CD 363892. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00277 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 12/7/2017 cho bà Lường Thị T và ông Tòng Văn H. Các tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/6/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện. Buộc bà Lường Thị Z phải bàn giao các tài sản đang quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông H - bà T đang sử dụng làm tài sản thế chấp của khoản vay với nguyên đơn cho cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Buộc ông H, bà T phải có trách nhiệm thanh toán giá trị các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Z cho bà Z bằng giá trị trúng đấu giá của tài sản.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 cho ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T.

2. Ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, nhưng phải chịu chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, 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 N đối với bị đơn ông Tòng Văn H, bà Lường Thị T cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101472 ngày 27/10/2021 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 10/4/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là ông Tòng Văn H, bà Lường Thị T, 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 còn có tài sản là một ngôi nhà cấp 4 trên đất đang do bà Lường Thị Z sử dụng. Nên xác định đưa bà T - ông H tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, bà Lường Thị Z 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 N tại chi nhánh Sông Mã đều do một mình bà Lường Thị T thực hiện ký kết và ký kết với cả tư cách bên vay vốn và là người đại diện theo ủy quyền ông Tòng Văn H trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền số 01/2021/HĐUQ ngày 26/10/2021, tại đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu chị Lò Thị N1 phải có trách nhiệm trả nợ; bà T - ông H hoàn toàn thừa nhận số tiền vay này không liên quan gì đến chị Nga mà do bà T - ông H sử dụng. Như vậy, xác định bên vay vốn là ông Tòng Văn H, bà Lường Thị T. Nên ông Tòng Văn H, bà Lường Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn; chị Lò Thị N1 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. Ông Tòng Văn H đã có ý kiến tại phiên hòa giải và có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vẫn có mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định chung.

[1.4] Về việc thay đổi nội dung khởi kiện

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2024 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền vay nợ tổng là 873.186.095đ; bao gồm tiền vay nợ gốc là 600.000.000đ, lãi trong hạn là 128.145.205đ, lãi quá hạn là 1.706.645đ, lãi chậm trả là 114.402.739đ. Tại đơn đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện ngày 18/6/2024 nguyên đơn vẫn giữ nguyên số tiền vay nợ gốc là 600.000.000đ đã thay đổi về số tiền tính lãi, và yêu cầu bị đơn chỉ thanh toán số tiền lãi như sau: tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ, tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ. Số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị thay đổi là nhỏ hơn so với số tiền lãi đã yêu cầu tại đơn khởi kiện ban đầu, nguyên nhân là do có sự nhầm lẫn khi tính toán, được bị đơn chấp thuận. Số tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ, tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ này là phù hợp với mức lãi suất áp dụng tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã thỏa thuận và

không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận việc thay đổi nội dung khởi kiện này của nguyên đơn. Như vậy, xác định tính đến hết ngày 10/4/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền bao gồm cả gốc và lãi là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng).*

[2] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và bà Lường Thị T (bà T được ông H 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-202101472 ký ngày 27/10/2021; Số tiền cho vay: 600.000.000 đồng, phương thức cho vay: Từng lần; thời hạn của hạn mức là 57 tháng kể từ ngày 27/10/2021 mục đích thầu, cải tạo, chăm sóc vườn nhãn đến vụ thu hoạch quả để bán. Ngày 12/11/2021 Ngân hàng chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình bà Lường Thị T số tiền 600.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với các kỳ hạn trả nợ gốc là ngày 25/07/2022; 25/07/2023; 25/07/2024; 25/07/2025; 25/07/2026, Kỳ hạn trả nợ lãi 03 tháng/kỳ vào ngày 25/1, 25/4, 25/7, 25/11 hàng năm. Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 25/07/2022 gia đình bà T, ông H phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 10.000.000đ và lãi phát sinh, tuy nhiên gia đình không thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/07/2022. Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 17/8/2018 và hợp đồng sử đổi bổ sung hợp đồng thế chấp ký ngày 27/10/2021; các hợp đồng này đều đã được UBND xã K, huyện A, 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 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 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, bà T 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 phương phối hợp làm

việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 26/07/2022. Tính đến hết ngày 10/04/2024 bị đơn còn nợ tại Sông Mã số tiền tổng cộng là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng)*; trong đó: Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*). Số tiền nợ còn lại do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với số dư nợ thực tế, số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với cách tính lãi được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 10/11/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Xét, việc tính lãi quá hạn và trong hạn của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số nợ gốc và tiền nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số 01/2018/HĐTC ký ngày 17/8/2018 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐSĐBS ngày 27/10/2021, 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 K, huyện A 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 số CD 363892, cấp ngày 12/7/2017 cho bà Lường Thị T và ông Tòng Văn H, đồng thời ông H - bà T cũng có văn bản cam kết dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên vay đề ngày 27/10/2021 và được UBND xã K, huyện A chứng thực.

Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202101472 ngày 27/10/2021 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: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 123 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 363892 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 12/7/2017 cho bà Lường Thị T và ông Tòng Văn H; Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y,

xã K, huyện A, tỉnh Sơn La. Tổng diện tích đất đang sử dụng trong phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 125,4 m^2 là đất ở nông thôn cùng toàn bộ các tài sản có trên đất.

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 04 tháng 6 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. Trong quá trình thẩm định có thấy hiện trạng sử dụng đất thì gia đình bà T - ông H có xây dựng tài sản khác và diện tích xây dựng của ngôi nhà 3 tầng có thực hiện cơi nới ra ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với phần tài sản đã xây dựng ngoài diện tích được cấp quyền sử dụng đất HĐXX thấy rằng các tài sản được xây dựng nằm ngoài phạm vi tài sản thế chấp là diện tích đất đã được cấp quyền nên không thuộc phạm vi thế chấp; trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ mà phải xử lý tài sản thế chấp để thanh tóan cho khoản vay thì chỉ xử lý các tài sản nằm trong phạm vi diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà T - ông H, đối với các tài sản nằm ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà T - ông H thì các bên có quyền sử dụng phải sử dụng đúng theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh.

Ngoài ra, khi xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất có một ngôi nhà cấp 4 có bán mái phía trước hiện đang do bà Lường Thị Z quản lý, sử dụng. Bà Z cho rằng phần diện tích đất gắn liền với ngôi nhà cấp 4 hiện đang do bà sử dụng là tài sản của cá nhân bà không liên quan đến khoản vay của bà T - ông H, bà Z không nhất trí bàn giao các tài sản này để thu hồi nợ là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, tuy tại hợp đồng thế chấp tại phần mô tả tài sản thế chấp không đề cập đến ngôi nhà cấp 4 của bà Z nhưng diện tích đất mà bà đang sử dụng là diện tích đất nằm trong diện tích đất đã cấp quyền sử dụng cho ông H - bà T, bà Z biết việc ông H - bà T sử dụng diện tích đất này để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng nhưng hoàn toàn không có ý kiến gì với các cơ quan có thẩm quyền và cũng không hề có văn bản phản ánh với nguyên đơn về nội dung này, bà Z cũng không có các tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho ý kiến của mình. Đối chiếu với thỏa thuận tại khoản 1.5 điều 1 mục II của hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 17/8/2018 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, ngôi nhà cấp 4 có một bán mái phía trước hiện đang do bà Z sử dụng cũng là tài sản thế chấp và buộc bà Z phải bàn giao tài sản và diện tích đất này để kê biên, bán đấu giá trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa bà Z cho ý kiến nếu phải xử lý tài sản là ngôi nhà cấp 4 và các phần gắn liền với ngôi nhà này thì yêu cầu bà T - ông H phải thanh toán giá trị cho phần tài sản này là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với hướng dẫn tại tiểu

mục 3.III của Công văn số 206/TANDTC - PC ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông H - bà T được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay 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.

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-202101472 ngày 27/10/2021 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 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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 10/04/2024 là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng)*; trong đó: Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 11/4/2024 cho đến khi thanh toán xong hết tiền nợ là có căn cứ luật định nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, nếu ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 bê kiên, 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.

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-202101472 ngày 27/10/2021, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

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

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người đồng bào dân tộc thiểu số sing sống tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và đã có đơn xin được miễn án phí nên được miễn 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 N - chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM07 ngày 17/5/2024, phiếu chi số C00011 ngày 04/6/2024 và biên bản hoàn trả tiền chi phí tố tụng tại Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền là 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 4.541.700đ.

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; 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 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 nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T.

1.1 Buộc ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng N tại Chi nhánh huyện A, Sơn La tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 10/4/2024 là 730.032.673đ (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi triệu không trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng)*; trong đó: Tiền vay nợ gốc là 600.0000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 128.326.028đ (*Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi tám đồng*), tiền lãi quá hạn là 1.706.645đ (*Một triệu bảy trăm linh sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày 11/4/2024 ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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:

Diện tích đất cùng tài sản có trên đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 123 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CD 363892. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00277 do UBND huyện Sông Mã, cấp ngày 12/7/2017 cho bà Lường Thị T, sinh năm 1975 và ông Tòng Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ thửa đất tại: Bản Y, xã K, huyện A, tỉnh Sơn La.

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng trong phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 125,4 m^2 là đất ở nông thôn. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A10, A9 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường liên bản: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2, A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,44m; 5,03m.

- Phía Đông giáp đường lô: được xác định từ điểm A3 đến A4, A5, A6. Có chiều dài cạnh lần lượt là 1,75m; 3,60m; 4,61m.

- Phía Nam giáp mương thủy lợi: được xác định từ điểm A6 đến điểm A7, A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,31m; 2,39m; 2,37m; 1,84m.

- Phía Tây giáp đất ông Long: được xác định từ điểm A10 đến điểm A9, A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là 0,64m; 11,74m; 1,94m.

b) Tài sản trên diện tích đất thực trạng được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A10, A9 trong sơ đồ gồm có:

- Phần bán mái, kèo sắt, lập tôn, ký hiệu N1 trong sơ đồ, có diện tích 8,9m^2. Có các cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà xây 3 tầng, ký hiệu N3 trong sơ đồ, nhà xây khung cứng, chịu lực, tường 10; có các cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo. Trong đó: 2 tầng xây nổi trên mặt đất (tầng 2 là phần ngang với mặt đường liên bản) và 01 tầng âm. Diện tích sử dụng sàn tầng 2 nằm trong phần được cấp quyền sử dụng đất (không tính diện tích xây văng) là 46,7m^2. Ngôi nhà này hiện đang do vợ chồng ông H - bà T sử dụng.

Tại tầng 2 có xây văng ra ngoài phần diện tích đất được cấp bìa, văng vào đường lô, diện tích 6,0m^2, phần này đổ bê tông, lát gạch đỏ, xây tường 10, rộng 1,10m x 6,1m. Phần văng làm bằng gỗ ở đằng sau hình chữ L, có tổng diện tích 10,7m^2 , cột kèo bằng sắt, mái lập tôn.

Tại tầng 3 cũng được xây dựng văng ra ngoài phần diện tích được cấp bìa tại phía trước của ngôi nhà, kích thước: 1,35m x 5,07m.

Tại tầng âm có xây dựng lấn ra ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấn lên trên mương nước.

- Phần bán mái, kèo sắt, lập tôn, ký hiệu N3 trong sơ đồ, có diện tích 8,3m^2. Có các cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo.

- Một ngôi nhà xây cấp 4, tường xây gạch, mái lập tôn, ký hiệu N4 trong sơ đồ, phần này xây dựng nổi trên mặt đất ngang với mặt đường liên bản, có diện tích là 61,5m^2 và có 01 tầng xây ngầm; cạnh được nêu chi tiết tại sơ đồ kèm theo. Có xây dựng một phần văng ra ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mái lập tôn. Ngôi nhà này hiện đang do bà Lường Thị Z quản lý, sử dụng.

Buộc bà Lường Thị Z phải bàn giao ngôi nhà cấp 4 (được ký hiệu là N4 trong sơ đồ) cùng các tài sản khác gắn liền với ngôi nhà (bao gồm cả phần bán mái ký hiệu là N3 trong sơ đồ, phần được xây dựng văng ra…) nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất đang là tài sản đảm bảo cho khoản vay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành kê biên, bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Buộc bà Lường Thị T, ông Tòng Văn H phải thanh toán cho bà Lường Thị Z giá trị của ngôi nhà cấp 4 (được ký hiệu là N4 trong sơ đồ) cùng các tài sản khác gắn liền với ngôi nhà (bao gồm cả phần bán mái ký hiệu là N3 trong sơ đồ, phần xây dựng được văng ra…) trong trường hợp phải kê biên, bán phát mại tài sản đảm bảo để thanh toán nợ cho nguyên đơn. Giá trị thanh toán được xác định là giá trị của các tài sản này sau khi bán trúng đấu giá.

Ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại các điểm (a), (b) tiểu mục 1.2 của phần Quyết định trong bản án này thì đến khi tiến hành kê biên mà trên diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông H và bà T (diện tích đất đang sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay) 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 và cũng sẽ được kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Đối với phần tài sản trên đất được xây dựng nằm ngoài diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất thì bên có quyền sử dụng phải sử dụng đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh.

(*Có sơ đồ kèm theo)*

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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 Tòng Văn H và bà Lường Thị T 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 người được cấp quyền sử dụng đất tương ứng.

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

Ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện A tiền chi phí tố tụng là 4.541.700đ.

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 N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.000.000đ theo biên lại thu số 0001576 ngày 19/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Ông Tòng Văn H và bà Lường Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

3. 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 03/7/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày 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;
- UBND xã Chiềng Khoong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Hoàng Thị Nhung

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