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: 04/2023/DS-ST
Ngày 06 - 6 - 2023
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 Nguyễn Thế Chung.

2. Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huy - 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 06 tháng 6 năm 2023 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 61/2022/TLST – DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 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: 06/2023/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2023/QĐST – DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng V. Địa chỉ: Số 02, đường H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. *Pháp nhân đại diện theo ủy quyền*: Ngân hàng V chi nhánh S – Phòng giao dịch K. Địa chỉ: Bản T2, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Có người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Hiệp Tiến – Giám đốc phòng giao dịch. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lò Thị N – sinh năm 1978, chị Lò Thị T2 - sinh năm 2000, anh Lò Văn T3 - sinh năm 2002. Cùng địa chỉ: Bản C4, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

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

1. Ông Lò Văn K3 và vợ là bà Lò Thị T3. Nơi cư trú: Bản C4, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

2. Ông Lò Văn H3 và vợ là bà Lò Thị T4. Nơi cư trú: Bản C4, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

3. Ông Cà Văn S5 và vợ là bà Lò Thị X. Nơi cư trú: Bản C4, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2022 cùng ý kiến tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Lò Văn A1 và vợ là bà Lò Thị N cùng 02 con chung là Lò Thị T2 và Lò Văn T3 chung sống cùng nhau trên 01 diện tích đất tại Bản C4, xã K, huyện S, tỉnh Sơn La. Ngày 18/7/2017 ông Lò Văn A1 đã thay mặt gia đình (có văn bản ủy quyền của bà Lò Thị N và 02 con là Lò Thị T2 và Lò Văn T3) ký hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD với Ngân hàng V (sau đây gọi tắt là Agribank) tại chi nhánh S – Phòng giao dịch K vay số tiền là 200.000.000đ mục đích để chi phí sản xuất kinh doanh đời sống hộ gia đình, ngân hàng đã tiến hành giải ngân, ông A1 đã nhận nợ ngày 25/7/2017, đến ngày 23/10/2019 ông A1 đáo hạn đối với khoản vay này và ngày 24/9/2019 trên cơ sở của hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017 tiếp tục vay lại 200.000.000đ và nhận nợ đối với khoản vay.

Thời hạn đối với khoản vay là 35 tháng. Lãi suất tại thời điểm cho vay là 12%/năm, tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/lần, kể từ thời điểm giải ngân, (lãi suất điều chỉnh được xác định = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng + biên độ nhất định) nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu và không vượt quá khung lãi suất cho vay đối với từng đối tượng theo quy định của Agribank chi nhánh tỉnh Sơn La; trả lãi định kỳ 01 lần/tháng và trả vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi của kỳ đầu tiên là 25/01/2020; trả gốc theo định kỳ như sau: ngày 25/10/2020 trả 10.000.000đ, ngày 25/10/2021 trả 40.000.000đ, ngày 25/9/2022 trả 150.000.000đ. Tính đến hết ngày 28/7/2021 thì ông Lò Văn A1 đã trả được 10.000.000đ tiền vay nợ gốc và lãi phát sinh là 41.519.013đ.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên ông Lò Văn A1 và các thành viên trong gia đình gồm: bà Lò Thị N (vợ ông A1) và các con là chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 đã sử dụng 01 diện tích đất tại Bản C4, xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La làm tài sản thế chấp; Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N; Thửa đất số 6, 420; Tờ bản đồ 140 cùng các tài sản trên đất là tài sản thế chấp. Tuy nhiên, khi đang trong thời gian thực hiện hợp đồng thì ngày 18/9/2021 ông Lò Văn A1 bị chết; ngày 03/11/2021 ông Lò Văn A1 được Công ty bảo hiểm Ngân hàng nông nghiệp chi trả số tiền bảo hiểm cho khoản vay là 52.336.366đ, Ngân hàng đã tiến hành thu nợ từ số tiền bảo hiểm trên để thanh toán cho khoản vay nợ gốc là 46.986.488đ và tiền lãi là 5.380.179đ. Dư nợ gốc còn lại là 143.013.512đ.

Đến ngày 25/01/2022 khi đến kỳ trả lãi cho ngân hàng theo cam kết thì các thành viên còn lại của gia đình ông A1 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên với Ngân hàng mặc dù đã được Ngân hàng và chính

quyền địa phương phối hợp, tuyên truyền giải thích về quyền và nghĩa vụ, tính đến hết ngày 13/10/2022 thì bị đơn còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 159.267.683đ, gồm: nợ gốc là 143.013.512đ và nợ lãi trong hạn là 15.854.517đ, lãi quá hạn là 399.654đ (có bảng kê tính lãi kèm theo đơn khởi kiện).

Vì ông Lò Văn A1 đã chết và bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 là những người thừa kế nghĩa vụ cho khoản vay này đồng thời là những người đang trực tiếp quản lý, sở hữu tài sản thế chấp nên phải có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 13/10/2022 là 159.267.683đ và tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh là lãi chậm trả và lãi quá hạn kể từ ngày 14/10/2022 trên số nợ gốc và lãi chậm thanh toán; trong trường hợp sau khi bản án có hiệu lực mà bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không thực hiện thanh toán xong số nợ với Ngân hàng thì phải bàn giao tài sản đã sử dụng là tài sản thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ. Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 xác định được trên diện tích đất là tài sản thế chấp thì ngoài các tài sản trên đất do bà N cùng các con đang quản lý, sử dụng thì còn có 01 ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông Lò Văn K3 và 01 ngôi nhà sàn của gia đình ông Lò Văn H3 đang sống tại đây, đối với 02 tài sản này trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp Ngân hàng không phát hiện và không đề cập đến nên Ngân hàng có yêu cầu chỉ tách phần diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E (như trong biên bản xem xét thẩm định của Tòa) cùng các tài sản hiện có trong phần diện tích đất này đang do bà N và các con quản lý để bán đấu giá thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà N và các con là chị T2, anh T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ thì bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng cùng các phí phát sinh theo luật định (nếu có). Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản để thanh toán cho khoản nợ và phí phát sinh theo luật định còn thừa thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 số tiền thừa. Ngân hàng cũng đề nghị bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 hợp lệ nhiều lần theo đúng quy định nhưng bà N, chị T2, anh T3 đều không có mặt để giải quyết việc khởi kiện của Ngân hàng V tại Tòa án, do vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3. tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2023 của Tòa án, quá trình lấy lời khai có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, bà N có cho ý kiến nhất trí với việc vay nợ và thế chấp tài sản cho khoản vay như đơn khởi kiện của Ngân hàng, tuy nhiên vì anh A1 bị bệnh chết đi nên gia đình hiện nay không có điều kiện trả nợ, chị không nhất trí trả nợ, yêu cầu Ngân hàng phải trả cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sử dụng thế chấp cho khoản vay

và số tiền bảo hiểm của khoản vay đã được thanh toán mà Ngân hàng đã tiến hành thu lãi và gốc của khoản vay; tuy nhiên sau khi cho ý kiến bà N lại không ký vào biên bản lấy lời khai.

***** Ngày 21 tháng 02 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện tích đất là tài sản thế chấp và tiến hành định giá với một phần tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại 01 diện tích đất tại Bản C4, xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N. Thửa đất số 6, 420; Tờ bản đồ 140. Kết quả:

A) Xem xét thẩm định tại chỗ:

(1) Về đất: có tổng diện tích là 2.446,9m^2; Trong đó đất ở nông thôn là 200m^2 , đất trồng cây lâu năm 2.246,9m^2

Đất có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Lò Văn Siêng: Được chia thành 03 đoạn không thẳng nhau lần lượt cụ thể là : 21,29m; 4,38m; 9,45m

- Phía Tây giáp đường tuần tra biên giới: Được chia thành 03 đoạn không thẳng nhau lần lượt cụ thể là : 17,85m; 31,32m; 7,62m

- Phía Nam giáp đất nhà ông Cà Văn S5: chiều dài cạnh là từ điểm E đến điểm A bằng 32,23m

- Phía Đông giáp đất nhà ông Lò Văn Phông: Được chia thành 08 đoạn không thẳng nhau lần lượt là: 4,60m; 14,01m; 3,61m; 2,09m; 2,38m; 10,68m; 26,15m

+ Một phần đất có diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng 575,8m^2 đang do hộ gia đình ông Cà Văn S5 quản lý, sử dụng.

➔ Như vậy, thực tế gia đình bà Lò Thị N đang sử dụng là phần đất và nhà được đánh dấu trong các điểm A, B, C, D, E có tổng diện tích là 933,2m^2. Trong đó, tổng diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2. Trên diện tích đất trồng cây lâu năm có 01 nhà bếp xây tường 10 mái Fbroximang = 29,2m^2, có 01 nhà xây 02 tầng diện tích là 75,1m^2.

(2) Về tài sản trên đất*:*

(2.1) 01 ngôi nhà xây cấp 4, được đánh dấu là N1 nằm phía Bắc của diện tích đất. Hiện giờ đang do vợ chồng ông, bà Lò Văn H3 – Sinh năm 1984, Lò Thị T4 – Sinh năm 1985 đang quản lý và sử dụng. Diện tích nhà: 108,5m^2.

(2.2) 01 ngôi nhà sàn cột bê tông, tường xây mái lập ngói, được đánh dấu là N2. Hiện giờ đang do vợ chồng ông, bà Lò Văn K3 – Sinh năm 1979, Lò Thị

T3 – Sinh năm 1980 đang quản lý và sử dụng. Diện tích nhà: 115,8m^2. Một phần ngôi nhà nằm trên diện tích đất thổ cư.

(2.3) 01 ngôi nhà xây 02 tầng diện tích là 75,1m^2 được đánh dấu là N3 và 01 bếp xây tường 10 mái Fbroximang diện tích là 29,2m^2, được đánh dấu là N4 trong sơ đồ. Hiện giờ đang do bà Lò Thị N cùng 02 con Lò Thị T2 và Lò Văn T3 đang quản lý, sử dụng. Nằm trong phần diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến B, C, D, E.

Ngoài ra nằm trong phần diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến B, C, D, E còn có các tài sản sau 14 cây nhãn ghép cho quả từ trên 5 năm đến dưới 10 năm; 03 cây nhãn nhỏ từ 3 – 5 năm; 02 cây chanh từ 3 – 5 năm; 01 cây táo trên 5 năm; 02 cây me từ 3 – 5 năm; 02 cây xoài từ 3 – 5 năm; 01 cây bưởi từ 3 -5 năm; 01 cây mít từ 3 -5 năm.

(*Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có sơ đồ kèm theo).*

B) Về định giá tài sản:

Đối với tổng diện tích đất là 2.446,9m^2. Trong đó đất ở nông thôn là 200m^2, đất trồng cây lâu năm 2.246,9m^2 thì Hội đồng định giá không tiến hành định giá đối với toàn bộ tổng diện tích đất cùng toàn bộ các tài sản có trên đất mà chỉ tiến hành định giá đối với diện tích đất và tài sản được đánh dấu trong các điểm A, B, C, D, E theo sơ đồ mô tả.

(1) Diện tích đất được đánh dấu trong các điểm A, B, C, D, E có tổng diện tích là 933,2m2; Trong đó, diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2 x 40.000đ/m^2 = 36.444.000đ, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2 x 140.000đ/m^2 = 3.094.000đ. Có tổng giá trị là: 39.538.000đ.

(2) Tài sản trên đất nằm trong phần diện tích đất được đánh dấu từ các điểm A đến điểm B, C, D, E như trong sơ đồ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, gồm có:

(2.1) Nhà và các công trình phụ trợ cụ thể:

- 01 nhà xây 02 tầng xây dựng năm 2016, tường 10, khung cứng chịu lực, tầng 01 mái đổ bê tông, nền lát gạch men, tầng 02 mái lợp tôn. Diện tích xây dựng 75,1m^2, diện tích sàn sử dụng thực tế 150,2m^2. Trong đó tầng 01 có giá trị là: 75,1m^2 x 4.327.388 x 80% = 259.989.470đ, tầng 02 có giá trị là: 75,1m^2 x 3.134.376đ x 80% = 188.313.470đ. Tổng giá trị nhà là: 448.302.940đ

- 01 nhà bếp xây tường 10, mái lợp Fbroximang, nền láng ba ta, có giá trị là: 29,2m^2 x 2.792.331đ x 80% = 65.228.852đ

(2.2) Cây ăn quả trên đất:

- 14 cây nhãn ghép cho quả từ trên 5 năm đến dưới 10 năm: 14 cây x 1.800.000đ = 25.200.000đ

- 03 cây nhãn nhỏ từ 3 - 5 năm x 480.000đ = 1.440.000đ

- 02 cây chanh từ 3 - 5 năm x 90.000đ = 180.000đ

- 01 cây táo trên 5 năm x 170.000đ = 170.000đ

- 02 cây me từ 3 - 5 năm x 24.000đ = 48.000đ

- 02 cây xoài từ 3 - 5 năm x 240.000đ = 480.000đ

- 01 cây bưởi từ 3 - 5 năm x 600.000đ = 600.000đ

- 01 cây mít từ 1 - 3 năm x 28.800đ = 28.800đ

➔ Như vậy, giá trị đất và các tài sản trên đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E như trong sơ đồ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có tổng trị giá là 581.216.592đ.

***** Sau khi có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2023 như sau:

- Ông Lò Văn K3 và vợ là bà Lò Thị T3: Ông bà là em trai ruột và em dâu của ông Lò Văn A1; nguồn gốc diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N; thửa đất số 6, 420; tờ bản đồ 140 là do bố mẹ của ông bà cho 3 anh em trai gồm: ông K3, ông A1 và ông H3 cùng gia đình sinh sống; gia đình ông sinh sống tại đây và đã xây dựng 01 ngôi nhà sàn bằng gỗ từ năm 2000, đến năm 2016 thì dỡ bỏ ngôi nhà sàn gỗ và xây dựng lại thành 01 ngôi nhà sàn cột bê tông, tường xây như hiện nay đang sử dụng (được đánh dấu là N2 như trong sơ đồ). Việc ông A1 và bà N sử dụng diện tích đất đang có ngôi nhà của ông bà trên đó đi thế chấp vay Ngân hàng ông bà không biết và ngôi nhà sàn ông bà đang sinh sống không phải là tài sản thế chấp cho khoản vay, ông bà cho rằng việc vay nợ này không liên quan đến ông bà; ông bà nhất trí với kết quả thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án và đề nghị sử dụng diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E cùng các tài sản có trên phần đất này để thanh toán cho Ngân hàng nếu bà N cùng các con không trả được nợ.

- Ông Lò Văn H3 và vợ là bà Lò Thị T4: Ông bà là em trai ruột và em dâu của ông Lò Văn A1; gia đình ông H3 cũng đang sinh sống trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N; tại đây ông bà có 01 ngôi nhà xây cấp 4 được xây dựng năm 2017 (được đánh dấu là N1 như trong sơ đồ); ông bà cũng không hay biết gì việc ông K3 – bà N sử dụng diện tích đất có ngôi nhà của ông bà đang sinh sống để làm tài sản thế chấp vay ngân hàng, xác định ngôi nhà này không phải là tài sản thế chấp, và việc vay nợ của ông A1 – bà N không liên quan gì đến ông bà; có ý kiến nhất trí như ý kiến của ông A1 – bà T3 về việc thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 21/02/2023 và việc xử lý nợ của ngân hàng đối với bà N cùng các con.

- Ông Cà Văn S5, bà Lò Thị X: Ông bà có phần diện tích đất giáp gianh với đất của nhà ông Lò Văn A1 – bà Lò Thị N, qua quá trình thẩm định tại chỗ của Tòa án phát hiện ra hiện giờ một phần diện tích đất mà ông bà đang sử dụng thực tế (là một phần của bán mái bằng tôn) nằm trong phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N, tuy nhiên diện tích đất như thực tế đang sử dụng ông bà đã sử dụng ổn định từ năm 1981 đến nay, không có tranh chấp và có rào ranh giới với nhà bà N. Việc ông A1 – bà N sử dụng diện tích đất này làm tài sản thế chấp vay ngân hàng không liên quan gì đến gia đình ông bà; ông bà nhất trí với kết quả thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án và nhất trí với ý kiến đề nghị của Ngân hàng là nếu bà N và các con không trả được khoản nợ thì Ngân hàng chỉ tiến hành yêu cầu thu hồi diện tích đất cùng các tài sản trên đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E bán đấu giá để thu hồi nợ.

Cũng tại các văn bản này những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị không tiến hòa giải và giải quyết vụ án vắng mặt họ, cũng không có thêm ý kiến và đề nghị gì khác.

***** 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 V đối với bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3.

Buộc bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải trả cho Ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 13/10/2022 là 159.267.683đ. Bao gồm: tiền nợ gốc là 143.013.512đ và nợ lãi trong hạn là 15.854.517đ, nợ lãi quá hạn là 399.654đ.

Kể từ ngày 14/10/2022 Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa T3 trong hợp đồng.

Trong trường hợp bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá tài sản là một phần Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N để thu hồi nợ. Phần

diện tích đất cùng tài sản trên đất mà Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ được xác định như sau:

- Diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E như trong sơ đồ mô tả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã; đất có tổng diện tích là 933,2m^2, trong đó: diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2.

- Tài sản trên diện tích đất này gồm có: 01 nhà bếp xây tường 10 mái Fbroximang = 29,2m^2 (ký hiệu là N4 trong sơ đồ), 01 nhà xây 02 tầng diện tích là 75,1m^2 (ký hiệu là N3 trong sơ đồ), 14 cây nhãn ghép cho quả từ trên 5 năm đến dưới 10 năm, 03 cây nhãn nhỏ từ 3 - 5 năm, 02 cây chanh từ 3 - 5 năm, 01 cây táo trên 5 năm, 02 cây me từ 3 - 5 năm, 02 cây xoài từ 3 - 5 năm, 01 cây bưởi từ 3 - 5 năm, 01 cây mít từ 1 - 3 năm.

2. Đối với phần diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N còn lại sau khi trừ đi phần diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E tiếp tục giao cho bà Lò Thị N quản lý, sử dụng và sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần diện tích đất và các tài sản trên đất được xác định là tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết nên HĐXX không đề cập giải quyết tại vụ án này, mà tách ra để giải quyết ở vụ án khác nếu có nảy sinh tranh chấp và các đương sự có yêu cầu khởi kiện.

3. Buộc bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền, tố tụng: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng V đối với bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD với Ngân hàng V tại chi nhánh S – Phòng giao dịch K; 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 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án đều không hợp tác có mặt theo yêu cầu của Tòa để giải quyết vụ án, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình;

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có ý kiến bằng văn bản và đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải và xin được giải quyết vắng mặt đối với vụ án. Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và ông Lò Văn A1 đã ký các Hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017; Ngân hàng đã tiến hành giải ngân số tiền 200.000.000đ đồng thời là giấy nhận nợ của ông Lò Văn A1 vào ngày 24/10/2017, sau đó tiến hành đáo hạn và trên cơ sở của hợp đồng tín dụng 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017 Ngân hàng tiếp tục giải ngân số tiền 200.000.000đ cho anh A1, anh A1 đã nhận nợ ngày 24/10/2019. 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; Hợp đồng thế chấp đã được ông Lò Văn A1, bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 cùng nhất trí và ký xác nhận, đồng thời đều ký ủy quyền cho ông Lò Văn A1 thay mặt các thành viên trong gia đình ký hợp đồng vay nợ với Ngân hàng; hợp đồng thế chấp tài sản đã được chứng thực tại UBND xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã vào ngày 21/7/2017. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các Hợp đồng tín dụng này các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, như vậy xác định khoản nợ này là nợ chung của gia đình ông Lò Văn A1, bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa T3 trong hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến hết ngày 28/7/2021 thì ông Lò Văn A1 đã trả được 10.000.000đ tiền vay nợ gốc và lãi phát sinh là 41.519.013đ, đến ngày 18/9/2021 ông Lò Văn A1 bị chết vì lý do bệnh lý; ngày 03/11/2021 Công ty bảo hiểm Ngân hàng nông nghiệp chi trả số tiền bảo hiểm cho khoản vay là 52.336.366đ, Ngân hàng đã tiến hành thu nợ từ số tiền bảo hiểm trên để thanh toán cho khoản vay nợ gốc là 46.986.488đ và tiền lãi là 5.380.179đ; Dư nợ gốc còn lại là 143.013.512đ. Đến ngày 25/01/2022 khi đến kỳ trả lãi cho ngân hàng theo cam kết thì các thành viên còn lại của gia đình ông A1 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên với Ngân hàng mặc dù đã được Ngân hàng và chính quyền địa phương phối hợp làm việc với các bị đơn; khoản vay chuyển nợ quá hạn và tính đến hết ngày 13/10/2022 thì bị đơn còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 159.267.683đ; gồm: nợ gốc là

143.013.512đ, nợ lãi trong hạn là 15.854.517đ, lãi quá hạn là 399.654đ.

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 tiền lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

a) Hợp đồng thế chấp cho khoản vay được lập vào ngày 18/7/2017 có ông Lò Văn A1, bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 là các thành viên trong gia đình có cùng hộ khẩu đang sinh sống trực tiếp trên phần diện tích đất cùng các tài sản trên đất được đề cập trong hợp đồng thế chấp của hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017 nhất trí ký kết cùng Ngân hàng V - Chi nhánh S – Phòng giao dịch K, hợp đồng này đã được UBND xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La chứng thực theo quy định. Các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp ngày 18/7/217 của hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017 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;

Tuy nhiên, trong hợp đồng này ngoài cây cối trên đất được xác định là tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của gia đình ông Lò Văn A1 thì hợp đồng này chỉ đề cập đến tài sản trên đất khác là 01 ngôi nhà xây 02 tầng (là tài sản đang do gia đình ông Lò Văn A1 sinh sống); qua việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án cho thấy ngoài ngôi nhà xây 02 tầng như trong hợp đồng thế chấp đã đề cập (được ký hiệu là N3 trong sơ đồ kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023) thì còn có các tài sản khác gồm: 01 ngôi nhà xây cấp 4 của ông Lò Văn H3 và vợ là bà Lò Thị T4 (được ký hiệu là N1 trong sơ đồ); 01 ngôi nhà sàn cột bê tông, tường xây của vợ chồng ông Lò Văn K3 và vợ là bà Lò Thị T3 (được ký hiệu là N2) trong sơ đồ; một phần bán mái của ngôi nhà vợ chồng Cà Văn S5 và bà Lò Thị X; ngoài ra còn có 01 nhà bếp xây tường 10 mái lợp Fbroximang, nền láng ba ta diện tích xây dựng 29,2m^2 (ký hiệu là N4 trong sơ đồ) là nhà bếp gắn liền với nhà xây 02 tầng của gia đình ông Lò Văn A1 không được đề cập nên không xác định đây là tài sản thế chấp của hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017; các tài sản này đều gắn liền với đất và đang thuộc quyền sở hữu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà khi thực hiện hợp đồng thế chấp không có ý kiến của những có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan về phần tài sản thuộc quyền sở hữu của họ, do vậy xác định hợp đồng thế chấp đối với phần quyền có liên quan đến tài sản của những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị vô hiệu; đối với 01 ngôi nhà bếp (ký hiệu là N4 trong sơ đồ) là tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của gia đình ông A1 nên xác định đây là một tài sản gắn liền với đất thuộc hợp đồng thế chấp.

Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp cho thấy phần quyền về tài sản của những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị vô hiệu, nhưng phần vô hiệu này của hợp đồng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại và không ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017 cùng các nghĩa vụ của bị đơn khi thực hiện hợp đồng tín dụng (Điều 407, Điều 130 của Bộ luật Dân sự). Do vậy, vẫn buộc bị đơn phải bàn giao một phần diện tích đất và tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn để thanh toán tiền nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện việc trả tiền nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện.

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

- Diện tích đất được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E như trong sơ đồ mô tả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã; đất có tổng diện tích là 933,2m^2, trong đó: diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất do gia đình ông Lò Văn K3 đang quản lý, sử dụng: Được xác định từ điểm D đến điểm C, chiều dài cạnh là: 37,21m.

- Phía Tây giáp đường tuần tra biên giới. Được xác định từ điểm D đến điểm E, chiều dài cạnh là: 31,32m.

- Phía Nam giáp phần đất đang do gia đình nhà ông Cà Văn S5 thực tế sử dụng. Được xác định từ điểm E đến điểm A, chiều dài cạnh là: 33,23m.

- Phía Đông giáp phần đất đang do gia đình nhà ông Lò Văn Phông thực tế sử dụng. Được xác định từ điểm A đến điểm B, C; chiều dài cạnh lần lượt là: 4,60m; 14,01m; 3,61m.

- Tài sản trên diện tích đất này gồm có: 01 nhà bếp xây tường 10 mái Fbroximang = 29,2m^2 (ký hiệu là N4 trong sơ đồ), 01 nhà xây 02 tầng diện tích là 75,1m^2 (ký hiệu là N3 trong sơ đồ), 14 cây nhãn ghép cho quả từ trên 5 năm đến dưới 10 năm, 03 cây nhãn nhỏ từ 3 - 5 năm, 02 cây chanh từ 3 - 5 năm, 01 cây táo trên 5 năm, 02 cây me từ 3 - 5 năm, 02 cây xoài từ 3 - 5 năm, 01 cây bưởi từ 3 - 5 năm, 01 cây mít từ 1 - 3 năm.

Các tài sản này được xác định là tài sản thế chấp có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 01-2017/HĐTD ngày 18/7/2017.

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

Như đã đề cập và phân tích tại mục [3.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy hợp đồng thế chấp chỉ có hiệu lực đối với phần đất được xác định từ A đến các điểm B, C, D, E, có tổng diện tích là 933,2m^2; trong đó: diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2 cùng các tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây 02 tầng, 01 bếp xây mái lợp Fbroximang và các cây ăn quả khác đã được nêu cụ thể tại điểm b) mục [3.2] nêu trên. Các tài sản này được xác định là tài sản chung của ông Lò Văn A1 và vợ là bà Lò Thị N, việc ông Lò Văn A1 chết đi thì tài sản mà ông A1 để lại là di sản thừa kế, cụ thể trong hợp đồng thế chấp này là ½ giá trị tài sản được xác định là tài sản của ông A1, tuy nhiên phần di sản này được ông A1 sử dụng là tài thế chấp bảo cho khoản vay khi mà ông A1 còn sống và ông A1 chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay này. Do vậy, phần di sản này phải được sử dụng để thanh toán cho phần nghĩa vụ vay nợ với Ngân hàng do ông Lò Văn A1 để lại là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự

Kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự của UBND huyện Sông Mã ngày 21/02/2023 xác định tổng giá trị đất và các tài sản trên đất là 581.216.592đ. Như vậy, đối chiếu với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V yêu cầu bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải thanh toán số tiền tạm tính đến hết ngày 13/10/2022 là 159.267.683đ, được xác định tạm tính là đủ để đáp ứng cho việc trả nợ trong trường phải xử lý tài sản đảm bảo thanh toán cho khoản vay.

Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng V 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 V buộc bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 13/10/2022 là 159.267.683đ và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 14/10/2022 cho đến khi thanh toán xong hết tiền nợ là phù hợp với phần giá trị của tài sản đảm bảo có hiệu lực trong hợp đồng thế chấp, là có căn cứ luật định nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của bà Lò Thị N thể hiện trong biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2023 của Tòa án yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sử dụng thế chấp cho khoản vay và số tiền bảo hiểm của khoản vay đã được thanh toán không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bởi lẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần giấy tờ thể hiện quyền sở hữu tài sản theo quy định của Luật đất đai đối với đất và các tài sản trên đất, hiện tài sản đã sử dụng để thế chấp cho khoản vay và số tiền bảo hiểm là 52.336.366đ được Công ty bảo hiểm Ngân hàng V chi trả sau khi anh A1 chết đi là tiền bảo hiểm

cho khoản vay được sử dụng để trả vào số tiền đã vay nợ khi thừa mới trả cho các thành viên trong gia đình; tuy nhiên bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không trả tiền vay nợ cho Ngân hàng và số tiền bảo hiểm sau khi trừ đi tiền nợ vẫn không đủ để thanh toán nên yêu cầu của bà N là không có căn cứ chấp nhận.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích là 933,2m^2 cùng các tài sản có trên diện tích đất này để thu hồi nợ.

[4] Về phần tài sản của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và phần tài sản được xác định là di sản thừa kế:

Đối với phần đất có tài sản trên đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp thực tế sử dụng. Hội đồng xét xử thấy rằng các diện tích đất này đã được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng ổn định từ nhiều năm trước và không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án những người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết và bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không cho ý kiến gì về phần tài sản này; Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết tại vụ án này, mà tách ra để giải quyết tại vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu khởi kiện.

Trong trường hợp bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không trả được số tiền còn nợ thực tế cho Ngân hàng V tại thời điểm thanh toán mà phải phát mại tài sản thế chấp đã được Tòa án quyết định cho xử lý tại phần quyết định của bản án này còn thừa thì ½ giá trị thừa sẽ là di sản thừa kế chưa chia của ông Lò Văn A1 để lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Vì chưa xác định được rõ giá trị thừa còn lại sau khi thanh toán và không ai có yêu cầu chia thừa kế tại vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết tại vụ án này, mà tách ra để giải quyết tại vụ án khác sau khi tài sản này đã được sử dụng để thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn và các đương sự có yêu cầu khởi kiện chia thừa kế.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Các Điều 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 298, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 407; 130; khoản 1 Điều 615 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 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng V đối với bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3.

1.1 Buộc bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 13/10/2022 là 159.267.683đ; gồm: nợ gốc là 143.013.512đ và nợ lãi trong hạn là 15.854.517đ, lãi quá hạn là 399.654đ.

Buộc bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 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 T3 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 bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng V 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) 01 diện tích đất cùng tài sản trên đất nằm trong phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BX855819 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 11/04/2017 cho ông Lò Văn A1 và bà Lò Thị N, tờ bản đồ 140; địa chỉ thửa đất tại: Bản C4, xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La. Đặc điểm cụ thể như sau:

- Diện tích đất này được đánh dấu từ điểm A đến các điểm B, C, D, E như trong sơ đồ mô tả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã; đất có tổng diện tích là 933,2m^2, trong đó: diện tích đất trồng cây lâu năm là 911,1m^2, diện tích đất thổ cư là 22,1m^2. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất do gia đình ông Lò Văn K3 đang quản lý, sử dụng: Được xác định từ điểm D đến điểm C, chiều dài cạnh là: 37,21m.

- Phía Tây giáp đường tuần tra biên giới. Được xác định từ điểm D đến điểm E, chiều dài cạnh là: 31,32m.

- Phía Nam giáp phần đất đang do gia đình nhà ông Cà Văn S5 thực tế sử dụng. Được xác định từ điểm E đến điểm A, chiều dài cạnh là: 33,23m.

- Phía Đông giáp phần đất đang do gia đình nhà ông Lò Văn Phông thực tế sử dụng. Được xác định từ điểm A đến điểm B, C; chiều dài cạnh lần lượt là: 4,60m; 14,01m; 3,61m.

- Tài sản trên diện tích đất này gồm có: 01 nhà bếp xây tường 10 mái Fbroximang = 29,2m^2 (ký hiệu là N4 trong sơ đồ), 01 nhà xây 02 tầng diện tích là 75,1m^2 (ký hiệu là N3 trong sơ đồ), 14 cây nhãn ghép cho quả từ trên 5 năm đến dưới 10 năm, 03 cây nhãn nhỏ từ 3 - 5 năm, 02 cây chanh từ 3 - 5 năm, 01 cây táo trên 5 năm, 02 cây me từ 3 - 5 năm, 02 cây xoài từ 3 - 5 năm, 01 cây bưởi từ 3 - 5 năm, 01 cây mít từ 1 - 3 năm.

(*Có sơ đồ kèm theo)*

(2) Tổng giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá là: 581.216.592đ.

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 bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng V có trách nhiệm trả lại bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3.

Trường hợp bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 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 V mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3.

2. Về án phí:

Bà Lò Thị N, chị Lò Thị T2, anh Lò Văn T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.963.384; cụ thể: bà Lò Thị N phải chịu 2.654.461đ, chị Lò Thị T2 phải chịu 2.654.461đ, anh Lò Văn T3 phải chịu 2.654.461đ.

Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000đ theo biên lại thu số AA/2021/0002427 ngày 31/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 06/6/2023). Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết đúng quy định.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T3 thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nguyễn Văn Nghĩa **Nguyễn Thế Chung** **Hoàng Thị Nhung**

Nơi nhận:
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã K;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung