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: 01/2022/KDTM-ST
Ngày 16 - 9 - 2022
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 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 16 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 01/2022/TLST – KDTM ngày 24 tháng 5 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: 12/2022/QĐXXST - KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST – KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng LV;

Địa chỉ: Tòa nhà ThaiHoldings, 210 T, quận H, thành phố Hà Nội.

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nam T – Giám đốc Phòng giao dịch S. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lò Thị L, sinh năm 1979 và ông Phan Ngọc T2, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ tại: Bản B, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Trong đơn khởi kiện và bản tự khai đề ngày 11/5/2022 cùng ý kiến tại

phiên họp công khai kiểm tra chứng cứ và hòa giải ngày 15/8/2022 tại Tòa án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/09/2020, bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200528 với Ngân hàng TMCP LV – chi nhánh Sơn La, với số tiền vay vốn là: 3.000.000.000 VND *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)*. Ngày 13/11/2020, bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 ký phụ lục Hợp đồng tín dụng số PL01-HĐTD22020200528 với Ngân hàng; Tại giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 10/5/2021 Ngân hàng đã cho bà L và ông T2 vay số tiền là 1.400.000.000 VND *(Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)*, lãi suất áp dụng 03 tháng đầu là 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn vay là từ ngày 11/5/2021 đến hết ngày 10/10/2021; Lãi suất cho vay áp dụng điều chỉnh tối thiểu 03 tháng/lần, không vượt quá mức lãi suất cho vay của Ngân hàng, phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng từng thời kỳ, được thỏa T2ận trong hợp đồng tín dụng. Hai bên thỏa T2ận trong thời gian vay vốn, việc điều chỉnh lãi suất không cần hai bên ký phụ lục hợp đồng mà Ngân hàng sẽ chủ động thực hiện và thông báo cho bên vay biết bằng văn bản, lãi suất được điều chỉnh định lỳ 03 tháng/ lần và được xác định như sau: lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh + margin 1,1%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 10/8/2021; lãi được trả 1 tháng/ lần vào ngày 20 hàng tháng.

Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh-bổ sung vốn lưu động ngắn hạn: kinh doanh nông sản.

Bà L và ông T2 sử dụng tài sản bảo đảm cho khoản vay là: 01 tài sản của bà Lò Thị L là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CN 083623, Số vào sổ cấp GCN: CS00563 Quyết định số: 221/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/03/2019 mang tên Nguyễn Trọng Thắng và Nguyễn Thị Vân, ngày 08/07/2019 chuyển nhượng cho bà Lò Thị L.

Trong qúa trình thực hiện hợp đồng do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 10/2021. Kể từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 để đôn đốc, tạo điều kiện cho bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 trả nợ, tuy nhiên bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo nợ quá hạn và thông báo yêu cầu bàn giao tài sản bảo đảm nhưng bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 không thực hiện.

Tính đến hết ngày 10/05/2022, tổng dư nợ của bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 là 1.509.610.713 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ năm trăm linh chín triệu sáu trăm mười nghìn bẩy trăm mười ba đồng*). Cụ thể như sau: Nợ gốc

1.393.401.398 đồng, nợ lãi: 6.904.110 đồng, phạt quá hạn 109.305.205 đồng;

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 số tiền tạm tính đến hết 10/05/2022 là 1.509.610.713 đồng. Buộc bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 còn phải trả các khoản lãi, lãi chậm trả và phí phát sinh từ ngày 11/5/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Trong trường hợp bà L – ông T2 không thực hiện thanh toán khoản nợ và các khoản lãi, phí phát sinh thì ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà L – ông T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc chỉ trả một phần khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản đảm bảo cho khoản vay để trả nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CN083623, Số vào sổ cấp GCN CS00563, Quyết định số: 221/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/03/2019 mang tên Nguyễn Trọng Thắng và Nguyễn Thị Vân, ngày 08/07/2019 chuyển nhượng cho bà Lò Thị L.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ của bà L – ông T2 với Ngân hàng LV thì bà L – ông T2 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng. Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp để thanh toán cho khoản nợ của bà L – ông T2 với Ngân hàng còn thừa thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà L – ông T2 số tiền thừa còn lại sau khi trừ đi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ.

* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 hợp lệ nhiều lần theo đúng quy định nhưng bà L – ông T2 đều không có mặt để giải quyết việc khởi kiện của Ngân hàng LV, do vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà L – ông T2 đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Ngày 01/8/2022 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản thế chấp, kết quả như sau:

Tài sản thế chấp là 01 diện tích đất, đất có địa chỉ tại bản Huổi Lìu (trước là bản Nà Lìu), xã H, huyện M, tỉnh Sơn La; đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CN 083623, Số vào sổ cấp GCN: CS00563 Quyết định số: 221/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/03/2019 mang tên Nguyễn Trọng Thắng và Nguyễn Thị Vân, ngày 08/07/2019 chuyển nhượng cho bà Lò Thị L.

Có tổng diện tích là 2402,3m^2, trong đó: 400m^2 là đất ở nông thôn, 2002,3m^2 là đất trồng cây lâu năm. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường quốc lộ 12, chiều dài cạnh là: 40,8 Bt.

+ Phía Nam giáp đất ông Ơn, chiều dài cạnh là: 40 Bt.

+ Phía Đông giáp đất ông Hoan, chiều dài cạnh là: 53,92 Bt.

+ Phía Tây giáp đất ông Sửu, chiều dài cạnh là 45 Bt.

(Có sơ đồ kèm theo)

Hiện trạng đất như sau: là đất trống, trên đất không có tài sản gì và vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi so với khi ký kết hợp đồng thế chấp.

Giá trị đất tại thời điểm định giá ngày 01/8/2022 có giá trị là 2.082.120.000đ (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

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. Bị đơn bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng LV đối với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2.

Buộc bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 phải trả cho Ngân hàng LV số tiền tính đến hết ngày 10/5/2022 là 1.509.610.713 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ năm trăm linh chín triệu sáu trăm mười nghìn bảy trăm mười ba đồng*). Gồm: Nợ gốc 1.393.401.398 đồng, nợ lãi: 6.904.110 đồng, phạt quá hạn 109.305.205 đồng theo hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200528 ngày 17/09/2020. Kể từ ngày 11/5/2022 bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa T2ận trong hợp đồng. Trong trường hợp bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng LV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CN083623 để T2 hồi nợ.

2. Buộc bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 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 LV đối với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay, nợ theo hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200528; Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và T2 hồi tài sản đảm bảo và 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 L và ông Phan Ngọc T2 đã được Tòa án tiến hành triệu tập và tống đạt 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; Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 208, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200528 ngày 17/09/2020 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số PL01-HĐTD22020200528 ngày 13/11/2020 và thực hiện giải ngân số tiền vay nợ gốc là 1.400.000.000đ theo giấy đề nghị giải ngân kiêm nhận nợ ngày 10/5/2021. Nguyên đơn đã thực hiện giải ngân cho bị đơn theo đúng các nội dung trong hợp đồng, mục đích để cho bị đơn vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, kinh doanh nông sản. Khoản vay này bị chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 10/2021 vì bị đơn không trả được nợ đến hạn với khoản vay của mình.

Xét, khi ký kết các Hợp đồng 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 các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho thấy các bên cũng thừa nhận tính đến hết ngày 10/5/2022 là 1.509.610.713 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ năm trăm linh chín triệu sáu trăm mười nghìn bảy trăm mười ba đồng*); gồm: Nợ gốc 1.393.401.398 đồng, nợ lãi: 6.904.110 đồng, phạt quá hạn 109.305.205 đồng – có bảng kê tính lãi kèm theo đơn khởi kiện. 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 HĐXX không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số tiền lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, buộc bị đơn bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 10/5/2022 là 1.509.610.713 đồng và phải tiếp tục trả lãi từ ngày 11/5/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa T2ận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200528 ngày 17/09/2020 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số PL01-HĐTD22020200528 ngày 13/11/2020, Giấy đề nghị giải ngân kiêm nhận nợ ngày 10/5/2021 trên mức dư nợ gốc thực tế.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để T2 hồi nợ của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của bị đơn, các bên đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 083623, Số vào sổ cấp GCN: CS00563 Quyết định số: 221/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/03/2019 mang tên Nguyễn Trọng Thắng và Nguyễn Thị Vân, ngày 08/07/2019 chuyển nhượng cho bà Lò Thị L. Việc thế chấp này đã được lập thành văn bản là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có số 0214/2019/HĐTC/CNSONLA ngày 01/8/2019, được thực hiện việc công chứng bởi Văn phòng công chứng Hà Lanh Ban. Ngày 02/8/2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và kết quả Định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự của UBND huyện Sông Mã ngày 01/8/2022 thể hiện diện tích đất là tài sản đảm bảo cho khoản nợ của bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 là đất trống, trên đất không có tài sản gì và vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi so với khi ký kết hợp đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại bản Huổi Lìu (trước là bản Nà Lìu), xã H, huyện M, tỉnh Sơn La; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CN 083623 có giá trị là 2.082.120.000đ (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

Xét thấy: các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tư cách pháp nhân, trên sơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để T2 hồi nợ của Ngân hàng LV 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, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng LV về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp để T2 hồi nợ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 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; Điều 227, 228 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 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 T2, miễn, giảm, T2, 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 LV đối với bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2.

1.1 Buộc bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 phải thanh toán cho Ngân hàng LV tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 10/5/2022 là 1.509.610.713 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ năm trăm linh chín triệu sáu trăm mười nghìn bẩy trăm mười ba đồng*); gồm: Nợ gốc 1.393.401.398 đồng, nợ lãi: 6.904.110 đồng, phạt quá hạn 109.305.205 đồng.

Buộc bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 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 các bên thỏa T2ận 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 T2ận 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 L và ông Phan Ngọc T2 không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng LV 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 T2 hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại bản Huổi Lìu (trước là bản Nà Lìu), xã H, huyện M, tỉnh Sơn La; đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CN 083623, Số vào sổ cấp GCN: CS00563 Quyết định số: 221/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 08/03/2019 mang tên Nguyễn Trọng Thắng và Nguyễn Thị Vân, ngày 08/07/2019 chuyển nhượng cho bà Lò Thị L.

Có tổng diện tích là 2402,3m^2, trong đó: 400m^2 là đất ở nông thôn, 2002,3m^2 là đất trồng cây lâu năm. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường quốc lộ 12, chiều dài cạnh là: 40,8 Bt.

+ Phía Nam giáp đất ông Ơn, chiều dài cạnh là: 40 Bt.

+ Phía Đông giáp đất ông Hoan, chiều dài cạnh là: 53,92 Bt.

+ Phía Tây giáp đất ông Sửu, chiều dài cạnh là 45 Bt.

(Có sơ đồ kèm theo)

Hiện trạng đất như sau: là đất trống, trên đất không có tài sản gì và vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi so với khi ký kết hợp đồng thế chấp.

Tại thời điểm định giá ngày 01/8/2022 đất có giá trị là 2.082.120.000đ (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ của bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 với Ngân hàng LV thì bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng LV.

Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán cho khoản nợ của bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 với Ngân hàng LV còn thừa thì Ngân hàng LV có trách nhiệm trả lại bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 số tiền thừa còn lại sau khi trừ đi số tiền đã thanh toán cho khoản nợ.

Trường hợp bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc và lãi phát sinh tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng LV mà không phải xử lý tài sản đảm bảo được nêu trên 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 L và ông Phan Ngọc T2.

3. Về án phí:

Bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 57.288.321đ (*Năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi tám nghìn ba trăm hai mươi mốt đồng*).

Ngân hàng LV không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm *ứng án phí đã nộp là 28.644.000đ (Hai* mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi bốn đồng) theo biên lại T2 số AA/2021/0001686 ngày 24/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng LV được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2022). Bà Lò Thị L và ông Phan Ngọc T2 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 T2ận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Hoàng Thị Nhung