

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: 05/2024/KDTM-ST

Ngày 27 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử
lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

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

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thành Vân.
2. Ông Quàng Văn Tiễn.

- 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, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Sộng Nỗ Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 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 05/2024/TLST – KDTM ngày 07/6/2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-KDTM ngày 28/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST- DS ngày 16/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc. Thực hiện ủy quyền cho ông Lương Đình L - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng A- Chi nhánh huyện S, Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người được ủy quyền lại: Ông Tăng Xuân H1 - Phó Giám đốc Ngân hàng A- Chi nhánh huyện S, Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

- Bị đơn:

1. Bà Lò Thị T, sinh năm 1978. Nơi đăng ký thường trú: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Yên Bái. Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Y, huyện Y2, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Lò Thị T4, sinh năm 1996. Nơi cư trú: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cà Thị L2, sinh năm 1946. Nơi cư trú: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Lò Thị X, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị X là ông Lò Văn P. Nơi cư trú: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La theo văn bản ủy quyền được UBND xã H2, huyện S xác nhận ngày 18/7/2024. Có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Giàng Bả J, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Bản P1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Phần các đương sự trình bày:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/06/2021, bà Lò Thị T và Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100774. Số tiền cho vay: 2.500.000.000đ bao gồm dư nợ 2.500.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV202001324 ngày 05/06/2020 chuyển sang. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng; Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 14/06/2021 mục đích để kinh doanh nông sản. Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà Lò Thị T số tiền cụ thể như sau:

Ngày 01/12/2021 giải ngân số tiền 1.000.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi phát sinh vào ngày 18/04/2022 và ngày 25/07/2022.

Ngày 06/12/2021 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ lãi ngày 18/04/2022, trả gốc vào ngày 27/07/2022.

Ngày 27/04/2022 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ lãi ngày 18/09/2022, trả gốc vào ngày 27/11/2022.

Ngày 29/04/2022 giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết. Kỳ hạn trả nợ lãi ngày 18/08/2022, trả gốc vào ngày 15/12/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên gia đình bà Lò Thị T đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản của gia đình bao gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363625; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00510; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 18/05/2018 mang tên Bà Lò Thị T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số:

01/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 01/2021/HĐSDBS ngày 14/06/2021.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã N, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/08/2018 mang tên Bà Lò Thị T (Địa chỉ: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 02/2021/HĐSDBS ngày 14/06/2021.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên Bà Lò Thị T4. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 03/2021/HĐSDBS ngày 14/06/2021.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên Bà Lò Thị T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 04/2021/HĐSDBS ngày 14/06/2021.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

Theo kế hoạch trả nợ thì ngày 25/07/2022 gia đình bà Lò Thị T phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 500.000.000đ và lãi phát sinh. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/07/2022. Sau khi các khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng A 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 Lò Thị T không thực hiện trả nợ. Còn bà Lò Thị T đã bị bắt theo quyết định Khởi tố bị can

số 71/QĐ-CSMT của Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Yên Bái ngày 23/05/2022 đã có hành vi mua bán trái phép chất ma túy.

Tính đến hết ngày 10/05/2024 tổng dư nợ của gia đình bà Lò Thị T tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A Chi nhánh Sông Mã Sơn La là: 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng*); trong đó: Số tiền vay nợ gốc là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), lãi trong hạn là 233.561.643đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), lãi quá hạn là 125.205.480đ (*Một trăm hai mươi năm triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

Nay Ngân hàng A Chi nhánh huyện S thực hiện theo ủy quyền của Ngân hàng Akhởi kiện bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu các nội dung sau:

(1) Buộc bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La toàn bộ số tiền nợ tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 10/05/2024 là 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100774 ký ngày 14/06/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 11/5/2024 cho đến khi bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng A Chi nhánh huyện S tại thời điểm thanh toán.

(2) Nếu bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng A Chi nhánh huyện S thì ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A Chi nhánh huyện S 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 Lò Thị T và bà Lò Thị T4 đã sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên theo các hợp đồng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 01/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 02/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 03/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 04/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021.

(3) Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng và các nguồn thu hợp pháp khác của bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

(4) Yêu cầu bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 phải chịu tiền án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh theo luật định (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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày tại phiên hoà giải và tại phiên tòa. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã thực hiện. Đối với các tài sản có ký hiệu là N6 (có phần xây dựng ra ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng, phần nằm ngoài có ký hiệu là N11) và tài sản có ký hiệu là N7 (có phần xây dựng ra ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng, phần nằm ngoài có ký hiệu là N10) thì khi tiến hành kê biên, bán đấu giá nguyên đơn sẽ có trách nhiệm dỡ bỏ phần nằm ngoài có ký hiệu là N10, N11 để trả lại hiện trạng đất cho bên liên quan là bà Cà Thị L2.

- Bị đơn bà Lò Thị T có văn bản trình bày: bà T thừa nhận việc vay nợ và thế chấp các tài sản đảm bảo với Ngân hàng. Sau khi vay do làm ăn thua lỗ nên không trả được nợ cho Ngân hàng, hiện nay bà đang bị giam tại Trại giam Công an tỉnh Yên Bái nên bà nhất trí bàn giao các tài sản đảm bảo cho Ngân hàng xử lý theo quy định của Pháp luật và sau khi xử lý các tài sản đảm bảo được bao nhiêu tiền trừ vào khoản nợ nếu còn thừa tiền thì đề nghị Ngân hàng trả lại số tiền thừa cho bà. Bà T có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải và giải quyết xét xử vắng mặt bà.

- Bị đơn bà Lò Thị T4 có văn bản gửi qua đường bưu điện đến Tòa án trình bày: bà T4 thừa nhận việc vay nợ và thế chấp các tài sản đảm bảo với Ngân hàng. Sau khi vay do mẹ bà là Lò Thị T làm ăn thua lỗ nên không trả được nợ cho Ngân hàng, hiện nay mẹ bà đang bị giam tại Trại giam Công an tỉnh Yên Bái. Đối với khoản vay với Ngân hàng do mẹ bà là Lò Thị T hoàn toàn quyết định, bà không có đề nghị gì. Đối với tài sản đảm bảo đứng tên bà, bà nhất trí bàn giao cho Ngân hàng để xử lý theo quy định của Pháp luật. Do bận công việc bà T4 có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải và giải quyết xét xử vắng mặt bà.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lò Thị X có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt và bản tự khai điều đề ngày 18/7/2024 trình bày ý kiến như sau: Năm 2018 chị còn sống chung với mẹ chồng là bà Cà Thị L2 (chồng bà là Lò Văn L đã chết) và được bà L2 chia cho một diện tích đất tại bản H1, xã H2, huyện S. Sau đó, chị có thuê máy xúc để xúc bằng phần diện tích đất đã được bà

L2 cho, năm 2020 thì xây nhà một ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất này, khi xây nhà do là hộ nghèo nên được hỗ trợ 20.000.000đ. Việc được bà Cà Thị L2 cho đất được thực hiện bằng miệng, không có tài liệu chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa.

Đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của bà Lò Thị T với khoản vay của Ngân hàng thì bà mới biết diện tích đất có ngôi nhà của bà nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà T và bà T đã sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng. Việc bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất này bà cũng không biết. Trường hợp bà T không trả được nợ mà Ngân phải xử lý tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất của diện tích đất có ngôi nhà của bà thì bà cũng chấp nhận và đề nghị khi bán đấu giá thì tách riêng giá trị của nhà và đất, đề nghị trả lại cho bà giá trị của ngôi nhà.

- Người được ủy quyền của bà Lò Thị X là ông Lò Văn P trình bày tại phiên tòa và phiên hòa giải như sau: Ông là con trưởng trong gia đình bà Cà Thị L2, việc mẹ ông là Cà Thị L2 có cho vợ chồng con trai, con dâu là Lò Văn L - Lò Thị X 01 diện tích đất là đúng sự thật. Sau khi bà Cà Thị L2 cho đất, chị Lò Thị X đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đó. Việc Lò Thị T đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất đã cho Lò Thị X rồi mang đi thế chấp Ngân hàng gia đình ông không hề ai biết. Hiện nay ông không nhất trí để Ngân hàng xử lý tài sản là diện tích đất mà có ngôi nhà của Lò Thị X đã xây dựng. Việc cho đất được thực hiện bằng miệng, không có tài liệu chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Giàng Bả J trình bày tại bản tự khai đề ngày 01/8/2024: Vào ngày 25/02/2014 ông có mua 01 diện tích đất tại bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La của anh Lò Văn L và chị Lò Thị X cùng trú tại bản H1, xã H2. Khi mua bán giữa hai bên có làm giấy tờ mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi mua xong ông vẫn chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ông mua chiều rộng mặt đường là 10m, sau khi mua vẫn chưa xây dựng gì trên đất và để đất trống cho đến nay.

Đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của bà Lò Thị T với khoản vay của Ngân hàng thì ông mới biết diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của anh Lợi - chị Liên nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà T và bà T đã sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng. Việc bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất này ông không biết. Ông cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông nên không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo là diện tích đất này.

Ông J nộp kèm theo một giấy tờ mua bán đất với người bán là ông Lò Văn L và bà Lò Thị X đề ngày 25/02/2014, có xác nhận của trưởng bản H1 và địa chính xã H2, giấy tờ mua bán được UBND xã H2 chứng thực.

Ông J đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cà Thị L2 không có văn bản trình bày ý kiến nhưng tại biên bản tổng đạt kết quả phiên hòa giải bà L2 nhất trí với ý kiến của ông Lò Văn P (là người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị X, đồng thời cũng là con trai cả của bà Cà Thị L2). Tại biên bản này bà Cà Thị L2 có cũng có ý kiến đề nghị Tòa xét xử vắng mặt đối với bà. Bà Cà Thị L2 không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì.

II. Việc thu thập, xác minh các chứng cứ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 17 tháng 7 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, tại các diện tích đất sau đây:

1. Đối với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 363625 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 18/5/2018 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 81, 105, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản N5 2, xã N5, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

a) Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 297,3m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 204,6m², đất trồng cây lâu năm 92,7m² (Giảm 8,4 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A12, A11, A10, A3 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường dân sinh được xác định từ điểm A1 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,60m; 4,75m.

- Phía Đông giáp đất ông Thọ được xác định từ điểm A3 đến A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,24m; 1,74m; 3,07m; 12,55m; 4,49m; 1,12m; 4,35m.

- Phía Nam giáp đất bà Thoa: được xác định từ điểm A10 đến các điểm A11, A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,69m; 5,45m.

- Phía Tây giáp đất ông Khánh được xác định từ điểm A12 đến A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,74m; 15,84m; 4,20m.

b) Tài sản trên đất:

- 01 ngôi nhà xây cấp 4 mái lợp tôn có ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích là 102,0m². Được xác định từ các điểm B đến B4, A8, A7, A6, A5, A4 trong sơ đồ. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, cột kèo bằng sắt, có ký hiệu N1 trong sơ đồ, có diện tích 8,9m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau nhà lợp tôn, cột kèo bằng sắt, có ký hiệu N3 trong sơ đồ, có diện tích 5,0 m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 sân bê tông có ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích 87,6m². Được xác định từ điểm B đến các điểm B1, B2, B3 trong sơ đồ. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 giếng khoan.

- Các cây cối trên đất: 01 cây Sung trồng trên 5 năm; 01 cây Na cho quả từ 02 đến 05 năm; 01 cây Trứng Gà trồng trên 05 năm; 01 cây Dừa trồng trên 5 năm; 02 cây Xoài cho quả từ 02 đến 05 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/8/2018 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 57g, 57h tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 702,0m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 332,0m², đất trồng cây lâu năm 370,0m² (Tăng 58,7 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A10, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A10 đến điểm A12 có chiều dài cạnh lần lượt là 15,55m; 12,42m như trong sơ đồ. Phía cuối thửa đất có một phần diện tích nằm trong Tà luy dương.

- Phía Bắc giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A1 đến điểm A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 7,97m; 18,68m như trong sơ đồ.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115 được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Có chiều dài cạnh là 20,00m như trong sơ đồ.

- Phía Nam giáp đất bà T4 (thửa đất số 57đ, 57d, 57e) được xác định từ điểm A2 đến điểm A10, có chiều dài cạnh lần lượt là: 5,00m; 3,12m; 12,29m; 4,59m; 13,61m như trong sơ đồ.

b) Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn có ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích là 85,2m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái và nhà vệ sinh của ngôi nhà (N1) lợp Proximăng có ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích là 22,3m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

3. Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T4. Thửa đất số 57d, 57đ, 57e tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 552,4m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 200,0m², đất trồng cây lâu năm là 352,4m² (Giảm 90,7 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A8, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10 có chiều dài cạnh lần lượt là: 3,68m; 10,80m.

- Phía Bắc giáp đất bà T (thửa đất 57g, 57h) được xác định từ điểm A2 đến điểm A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 5,00m; 3,12m; 12,29m; 4,59m; 13,61m.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là 15,00m.

- Phía Nam giáp đất bà T (Thửa đất 57a, 57b, 57c) được xác định từ điểm A3 đến điểm A8 có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,95m; 3,04m; 10,55m; 24,56m.

b) Tài sản trên đất: 08 cây Nhãn cho quả từ 5 đến 10 năm.

4. Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 57a, 57b, 57c, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

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

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 694,4m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 200,0m², đất trồng cây lâu năm là 494,4m² (Tăng 58,9 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)

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

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A7 đến điểm A8 có chiều dài cạnh là 17,40m. Phía cuối thửa đất có một phần diện tích đất nằm trong Tà luy dương.

- Phía Bắc giáp đất bà T4 (Thửa đất số 57đ, 57d, 57e) được xác định từ điểm A3 đến điểm A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,95m; 3,04m; 10,55m; 24,56m.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh là: 15,00m.

- Phía Nam giáp đất bà L2 được xác định từ điểm A4 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,39m; 3,56m; 8,62m; 26,49m.

b) Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây mái lợp Proximăng có ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích là 74,5m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái trước của ngôi nhà (N4) mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt có ký hiệu là N3 trong sơ đồ có diện tích là 12m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau của ngôi nhà (N4) mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt có ký hiệu N5 trong sơ đồ, có diện tích là 26,1m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà xây mái lợp tôn có ký hiệu N6 trong sơ đồ, có diện tích là 152,5m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo. Trong đó có 35,8m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu là N11 trong sơ đồ và có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước của ngôi nhà (N6) mái lợp tôn, cột kèo sắt có ký hiệu N7 trong sơ đồ diện tích là 30,2m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo. Trong đó có 8,7m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu là N10 trong sơ đồ và có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

* Nhà xây ký hiệu N4 và nhà xây ký hiệu N6 trong sơ đồ có chung bức tường với nhau.

* Nhà xây ký hiệu N6 và ngôi nhà xây ký hiệu N9 trong sơ đồ có chung bức tường với nhau.

(Có sơ đồ kèm theo)

5. Việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất được nêu tại các mục 2, 3, 4 của phần II này đã thực hiện đúng theo đúng trình tự do Bộ luật tố tụng Dân sự quy định, quá trình thẩm định có thông báo để UBND xã H2, huyện S là nơi có tài sản thẩm định tham gia. Nhưng sau khi đo đạc kiểm tra hiện trạng đối với các tài sản xong thì cán bộ địa chính không ký biên bản và UBND xã H2, huyện S không đóng dấu vào biên bản và sơ đồ thẩm định. Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã có công văn số 475/CV- TA ngày 26/9/2024 đề nghị UBND xã H2 trả lời lý do không thực hiện ký và xác nhận vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ kèm theo. UBND xã H2 đã có Công văn trả lời số 124/UBND ngày 26/9/2024 với nội dung thừa nhận Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với các diện tích đất được nêu, nhưng cho rằng:

- Toàn bộ diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số CN 083354 cấp cho bà Lò Thị T ngày 27/8/2024 là cấp vào đất của ông Giàng Bả J đã mua của gia đình bà Cà Thị L2 năm 2014, hiện nay vợ chồng ông J đang quản lý, sử dụng và phát triển kinh tế + đất của bà Cà Thị L2 đã cho vợ chồng ông L - bà Lò Thị X, hiện nay đã xây dựng

nhà trên diện tích đất này, được tách từ thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N504313 mang tên Cà Thị L2.

- Một phần diện tích (5m x 30m) về phía Bắc của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số CI 174390 cấp cho bà Lò Thị T4 là đất của bà Cà Thị L2 chưa cho ai cũng được tách từ thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N504313 mang tên Cà Thị L2.

Tại công văn cũng nêu nội dung UBND xã H2 đã mời nguyên công chức địa chính xã, nguyên trưởng bản H1, xã H2, Ban quản lý bản H1 có cùng ý kiến: khi bà Lò Thị T và Lò Thị T4 thực hiện việc tách các thửa đất nêu trên không báo cáo Ban quản lý bản tham gia và giả mạo chữ ký của trưởng bản H1, không mời công chức địa chính xã tham gia đo đạc, kiểm tra thửa đất tách thửa mà chỉ mang hồ sơ xin tách thửa đến xin chữ ký xác nhận, nên đã ký vào hồ sơ.

Đồng thời UBND xã H2, huyện S gửi kèm là một báo cáo và biên bản làm việc ngày 10/9/2024 với các hộ liên quan kèm theo.

* Tòa án nhân dân huyện Sông Mã có công văn số 468/CV-TA ngày 24/9/2024 gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S đề nghị trả lời về các nội dung:

(1). Quy trình đăng ký thế chấp đối với các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 083354 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/08/2018 mang tên Bà Lò Thị T, số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên Bà Lò Thị Thùy, số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên Bà Lò Thị T trong khoản vay của bà T với Ngân hàng A trong vụ án do Tòa án đang thụ lý giải quyết.

(2). Quy trình tách thửa đất cho bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/08/2018 mang tên Bà Lò Thị T (Địa chỉ: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên Bà Lò Thị T4 (Địa chỉ: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La)

Hai nội dung nêu trên có đảm bảo đúng quy trình theo quy định của Pháp luật hay không.

* Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S đã có công văn số 28/CNVPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 trả lời công văn số 468/CV-TA ngày 24/9/2024 của Tòa án như sau:

(1). Căn cứ hồ sơ đăng ký thế chấp, đối với các tài sản là quyền sử dụng đất theo đơn đăng ký thế chấp QSD đất và Tài sản gắn liền với đất số tiếp nhận 409, 410, 411 ngày 05/6/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất số 02, 03, 04/2019/HĐTC đã được UBND xã H2 chứng thực ngày 04/6/2019 (*Tài sản thế chất là toàn bộ các thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 083354, do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 07/8/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2017 đứng tên bà Lò Thị T địa chỉ thường trú tại bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2017 đứng tên bà Lò Thị T4 địa chỉ thường trú tại bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La*). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác định các hồ sơ này đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật;

(2). Căn cứ hồ sơ xin tách thửa (*Gồm đơn đề nghị tách thửa, Biên bản kiểm tra tách thửa*) nộp ngày 23/6/2017 tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Sông Mã (*Hiện lưu tại Chi Nhánh*) của bà Cà Thị L2 đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 2 tại Giấy chứng nhận số N 504313 do UBND huyện Sông Mã cấp ngày 15/1/2000 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác định hồ sơ tách thửa của bà Cà Thị L2, đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 và Quyết định số 02/2017/QĐ-UBND ngày 03/1/2017 của UBND tỉnh Sơn La.

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 nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải trả cho Ngân hàng A- Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 10/05/2024 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng*); trong đó: Số tiền vay nợ gốc là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), lãi trong hạn là 233.561.643đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), lãi quá hạn là 125.205.480đ (*Một trăm hai mươi năm triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

Kể từ ngày 11/5/2024 bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng Acó 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: 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 các số: (1) CD 363625; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00510; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 18/05/2018 mang tên bà Lò Thị T; (2) CN 083354 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/08/2018 mang tên Bà Lò Thị T; (3) CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên bà Lò Thị T4; (4) CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên bà Lò Thị T.

Tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 17/7/2024 và sơ đồ kèm theo.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản được nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền nợ còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng Acó trách nhiệm trả lại cho người có quyền được hưởng.

2. Bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, 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, 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 Đối với bị đơn bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 có đăng ký hộ kinh doanh và đăng ký cư trú tại huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100774 ký ngày 14/06/2021 với Ngân hàng Atại chi nhánh Sông Mã.

Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo giữa hai bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng Dân sự được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà

Cà Thị L2. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất thấy hiện trạng sử dụng đất có bà Lò Thị X, ông Giàng Bả J có đơn đề nghị tham gia tố tụng. Do vậy, xác định tư cách tố tụng và đưa bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, bà Cà Thị L2, Lò Thị X, ông Giàng Bả J tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn đã có văn bản thể hiện lời khai về việc khởi kiện của nguyên đơn, có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải và đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định chung là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Nguyên đơn và bà Lò Thị T thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100774 ngày 14/06/2021, bà T ký với tư cách là bên vay vốn và là đại diện trên cơ sở ủy quyền của bà Lò Thị T4 (bà T4 là con gái và cùng hộ với bà T) tại hợp đồng ủy quyền số 01/UQ ngày 24/5/2019 để thực hiện việc vay vốn, đồng thời bà T cũng là chủ hộ kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 24H 000749, vay số tiền là 2.500.000.000đ bao gồm dư nợ 2.500.000.000đ của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV202001324 ngày 05/06/2020 chuyển sang, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 14/06/2021 mục đích để kinh doanh nông sản. Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã tiến hành giải ngân cho gia đình bà Lò Thị T số tiền vay nợ theo đúng các giấy nhận nợ đã ký. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền giải ngân thì gia đình bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết dẫn đến khoản nợ bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 29/06/2023.

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 và bị đơn bà T, bà T4 thừa nhận các nội dung này là đúng, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thừa nhận trách nhiệm trả nợ của mình. Nhưng xác định hiện nay không có khả năng thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu và nhất trí bàn giao tài sản để bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn. 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 và xác định đây là khoản vay nợ chung của bà Lò Thị T và bà Lò Thị T4, nên bà T và bà T4 phải cùng có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay nợ cho nguyên đơn.

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. Tính đến hết ngày hết ngày hết ngày 10/05/2024 tổng dư nợ của hộ gia đình bà Lò Thị T tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A Chi nhánh Sông Mã Sơn La là 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng*); trong đó: Số tiền vay nợ gốc là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), lãi trong hạn là 233.561.643đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), lãi quá hạn là 125.205.480đ (*Một trăm hai mươi năm triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm tám mươi 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 số: 01/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 01/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 363625; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00510; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La; Ngày cấp: 18/05/2018 mang tên bà Lò Thị T.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã N, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 02/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/08/2018 mang tên bà Lò Thị T.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 03/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên bà Lò Thị T4.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 04/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/07/2017 mang tên bà Lò Thị T.

Hợp đồng thế chấp được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 04/6/2019. Việc thế chấp đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận đăng ký thế chấp ngày 05/6/2019.

Bà Cà Thị L2, bà Lò Thị T4 có văn bản ủy quyền số 01-2021/HĐUQ ngày 11/6/2021 cho bà Lò Thị T toàn quyền thay mặt sử dụng cái tài sản được nêu tại các hợp đồng thế chấp nêu trên để bà T sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng ủy quyền này đã được UBND xã H2, huyện S chứng thực ngày 06/7/2021.

Việc sử dụng các tài sản này để thế chấp đã được thực hiện quá trình thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn cũng thừa nhận nội dung thế chấp này là đúng và thực hiện trên cơ sở tự nguyện.

Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100774 ký ngày 14/06/2021 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 nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại các tiểu mục 1, 2, 3,4 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này, gồm các thửa đất sau:

- Thửa đất số 81, 105, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản N5 2, xã N5,

huyện S, tỉnh Sơn La. 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 CD 363625 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 18/5/2018 cho bà Lò Thị T. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Hiện trạng sử dụng diện tích đất có giảm 8,4 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

- Thừa đất số 57g, 57h, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/8/2018 cho bà Lò Thị T. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Hiện trạng sử dụng diện tích đất có tăng 58,7 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Thừa đất số 57d, 57đ, 57e, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T4. Cùng toàn bộ các tài sản có trên đất. Hiện trạng sử dụng diện tích đất có giảm 90,7m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Thừa đất số 57a, 57b, 57c, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La. Đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T. Cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Hiện trạng sử dụng diện tích đất có tăng 58,9m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Và tài sản trên đất có ký hiệu là N6 (có phần xây dựng ra ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng, phần nằm ngoài có ký hiệu là N11) và tài sản có ký hiệu là N7 (có phần xây dựng ra ngoài diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng, phần nằm ngoài có ký hiệu là N10). Qua xem xét thẩm định thực tế cho thấy tuy hai tài sản này và tài sản có ký hiệu N9 (N9 nằm trên diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Cà Thị L2) được xây dựng liên hoàn, chung tường nối tiếp nhau, nhưng việc xây dựng không sử dụng khung cứng chịu lực chung nhau, nếu tháo dỡ một tài sản không gây ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng của tài sản còn lại. Nguyên đơn đề nghị nếu phải kê biên, bán đấu giá tài sản thì đối với phần có ký hiệu N10 và N11 nguyên đơn sẽ có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời trả lại hiện trạng cho đất của bà Cà Thị L2, bên cạnh đó bị đơn cũng có ý kiến nhất trí bàn giao toàn bộ tài sản cho nguyên đơn xử lý. Do vậy, HĐXX xét thấy đề nghị của nguyên đơn là phù hợp với thực tế và có cơ sở chấp nhận nên giao cho nguyên đơn có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời đối với phần tài sản có ký hiệu N10, N11.

Đối với các diện tích đất tăng thêm hoặc giảm đi tại các thửa đất, việc tăng, giảm diện tích là do quá trình đo đạc khi thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất có sai số, các diện tích đất đã được chỉ mốc rõ ràng tại quá trình xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành khi giải quyết vụ án. Do vậy, cần giữ lại diện tích đúng như các diện tích đất đã được Tòa án xem xét thẩm định khi kê biên,

bán đấu giá. Người được quyền sử dụng tiếp theo sẽ phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và thực hiện điều chỉnh tăng, giảm diện tích theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh.

Tại các hợp đồng thế chấp nêu trên có mô tả tài sản đảm bảo có trên đất còn thiếu so với biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tuy nhiên căn cứ các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và đặc biệt thỏa thuận được nêu rõ tại khoản 1.5 điều 1 mục II của hợp đồng thế chấp “*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, ngoài các tài sản có trên đất đã được mô tả cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La thì đến khi tiến hành kê biên mà trên đất của các diện tích đất đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như đã được mô tả 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, hiện trạng 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.

[2.3] Về vấn đề khác có liên quan đến Ủy ban nhân dân xã H2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

a) Đối với ý kiến đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Giàng Bả J: ông J cho rằng diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Lò Thị T sử dụng làm tài sản thế chấp là diện tích đất của ông đã nhận chuyển nhượng của ông Lò Văn L và bà Lò Thị X vào năm 2014. Việc nhận chuyển nhượng đã lập thành văn bản, có sự chứng kiến của người làm chứng, xác nhận của trưởng bản nơi có đất và Ủy ban nhân dân xã H2, huyện S.

HĐXX xét thấy tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã thực hiện việc lập thành văn bản, có có sự chứng kiến của người làm chứng, xác nhận của trưởng bản nơi có đất và Ủy ban nhân dân xã H2, huyện S nhưng chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng là ông L và bà Lò Thị X. Trong khi đó, diện tích đất này đã được cấp quyền sử dụng cho bà Cà Thị L2. Nên, ông L - bà Lò Thị X không là chủ thể có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này theo quy định tại điều 168 Luật Đất đai 2013. Sau nhận chuyển nhượng từ ông L - bà Lò Thị X thì bản thân ông J cũng thừa nhận để đất trống, không sử dụng gì mà cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Nên cho rằng diện tích đã cấp quyền cho bà Lò Thị T được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay là cấp vào diện tích đất của ông Giàng Bả J như tại công văn số 124/UBND ngày 26/9/2024 của ủy ban nhân dân xã H2 đã phản ánh là không chính xác và thiếu cơ sở pháp lý. Do vậy, việc giải quyết tranh chấp hợp

đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giàng Bả J với bà Lò Thị X được tách ra giải quyết ở vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

b) Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lò Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị X cũng cho rằng diện tích đã cấp quyền sử dụng cho bà T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất của bà Cà Thị L2 đã cho bà Lò Thị X và ông Lò Văn L. Tuy nhiên, toàn bộ quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho đã được bà Cà Thị L2 cho đất mà cho rằng việc cho đất được thực hiện bằng miệng, cho rằng bà Lò Thị T, Lò Thị T4 tự ý thực hiện việc xin cấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Nên việc các đương sự không nhất trí để xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với đề nghị của bà Lò Thị X đề nghị nếu phải kê biên, bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì tách riêng giá trị của tài sản có ký hiệu là N1, N2 trong sơ đồ và thanh toán giá trị của các tài sản này cho bà: HĐXX thấy rằng các tài sản này được bà Lò Thị X thừa nhận xây dựng vào năm 2020, tại các hợp đồng thế chấp số 02/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 02/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đều phản ánh 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, xác định tài sản được ký hiệu là N1, N2 cũng là tài sản đảm bảo và sẽ được kê biên, bán phát mại thu hồi nợ cho nguyên đơn. Việc giải quyết trách nhiệm bồi hoàn giá trị của ngôi nhà sẽ thuộc trách nhiệm của bà Lò Thị T, Lò Thị T4 với bà Lò Thị X được tách ra giải quyết ở vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu khởi kiện riêng, không giải quyết tại vụ án này, do chưa xác định được giá trị của các tài sản khi bán đấu giá.

c) Đối với ý kiến phản ánh của Ủy ban nhân dân xã H2, huyện S được phản ánh tại Công văn số 124/UBND ngày 26/9/2024:

Trước khi Ủy ban nhân dân xã H2 gửi công văn số 124/UBND ngày 26/9/2024 đến Tòa án giải thích lý do của việc có tham gia hoạt động xem xét thẩm định tại chỗ với Tòa án nhưng Cán bộ địa chính tham gia thẩm định không ký vào biên bản thẩm định và sơ đồ kèm theo, đồng thời Ủy ban nhân dân xã H2 cũng không đóng dấu xác nhận vào các tài liệu nêu trên thì đã gửi cho Tòa án công văn số 262/BC - UBND có nội dung tương tự Công văn số 124/UBND ngày 26/9/2024 cho rằng:

- Toàn bộ diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 cấp cho bà Lò Thị T ngày 27/8/2018 là đất của ông Giàng Bả J đã mua của gia đình nhà bà Cà Thị L2 năm 2014, hiện nay gia đình ông J đang quản lý, sử dụng và phát triển kinh tế + đất của Cà Thị L2 đã cho vợ chồng ông L, bà Lò Thị X, hiện nay đã xây nhà trên

diện tích đó (*mẹ là Cà Liên đã cho để làm nhà mẹ con bà cháu cùng ở*) được tách từ thửa số 57, tờ bản đồ số 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 504313 mang tên Lò Thị X.

- Một phần diện tích (*5m x 30m*) về phía bắc của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 cấp cho bà Lò Thị Thuỳ Linh là đất của bà Cà Thị L2 chưa cho ai cũng được tách từ thửa số 57, tờ bản đồ số 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 504313 mang tên Cà Thị L2.

- Toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 cấp cho bà Lò Thị T đúng là đất của bà T mua của 2 em E và L cũng được tách từ thửa số 57, tờ bản đồ số 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 504313 mang tên Cà Thị L2.

Đồng thời tại biên bản làm việc ngày 10/9/2024 kèm theo báo cáo UBND xã H2 kết luận: “...*quy trình hồ sơ tách thửa đất cho bà T, Linh là chưa phù hợp với quy định của pháp luật*”.

Tòa án đã có công văn gửi Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện S, tại Công văn phúc đáp số 28/CNVPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Chi nhánh đã khẳng định: việc thực hiện thế chấp đối với các diện tích đất của bà Lò Thị T và Lò Thị T4 đối với các diện tích đất tại xã H2 được đăng ký thế chấp sau khi đã được UBND xã H2 chứng thực; và quy trình thực hiện cấp quyền sử dụng đối với các diện tích đất nêu trên đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 và Quyết định số 02/2017/QĐ-UBND ngày 03/1/2017 của UBND tỉnh Sơn La.

Như vậy, cho thấy việc sử dụng các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ba diện tích đất tại xã H2 của bà Lò Thị T trong khoản vay với nguyên đơn là đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật, các hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành.

Các ý kiến đã phản ánh tại các tài liệu mà UBND xã H2 gửi cho Tòa án đã nêu trên là thiếu cơ sở pháp lý, chưa có kết luận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các nội dung: chữ ký tại các hồ sơ chuyển nhượng, tách thửa là thật hay giả, quy trình cấp quyền sử dụng đất là đúng hay không?... mà đã khẳng định là vô lý, duy ý chí. Dẫn đến không thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong hoạt động xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 101 của Bộ Luật tố tụng Dân sự, làm ảnh hưởng đến hoạt động xét xử, giải quyết án của Tòa án nói riêng và hoạt động tư pháp nói chung.

Do vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân xã H2, huyện S xem xét lại vai trò, trách nhiệm trong công tác phối hợp thực hiện nhiệm vụ với cơ quan tiến hành tố tụng.

Từ các vấn đề đã phân tích theo các nội dung 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-202100774 ký ngày 14/06/2021 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 là phù hợp theo tinh thần hướng dẫn tại mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[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] 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 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 Alà có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 163/2006/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 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 đối với các hợp đồng thế chấp số 01/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019, số 02/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019, số 03/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019, 04/2019/HĐTC ký ngày 28/05/2019. Các hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021, số 02/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021, số 03/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021, số 04/2021/HĐSĐBS ngày 14/06/2021 đảm bảo đúng quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ - CP ngày 19/3/2021.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Abuộc bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến hết ngày 10/05/2024 cho Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền là 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng*); trong đó: Số tiền vay nợ gốc là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), lãi trong hạn là 233.561.643đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), lãi quá hạn là 125.205.480đ (*Một trăm hai mươi năm triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm tám mươi đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 11/5/2024 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 bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 không thanh toán được số tiền nợ cho nguyên đơn thì ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được nêu cụ thể tại các tiểu mục 1, 2, 3, 4 mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án và như các nội dung đã phân tích, tại 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 cho nguyên đơn.

Việc nguyên đơn đề nghị tuyên 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 sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án dân sự theo các quy định của pháp luật có liên quan được áp dụng để điều chỉnh nên Tòa án không thực hiện tuyên quyền này cho nguyên đơn trong bản án.

[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 bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Ngân hàng A- chi nhánh Sông Mã nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM13 ngày 18/6/2024, phiếu chi ngày 17/7/2024 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 18.960.000đ 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 18.960.000đ (*Mười tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*).

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 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 101, 147, 155, 156, 157, 158; khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 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; các Điều 160, 205, 206 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26 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.

I. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng Đối với bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4.

1. Buộc bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tại chi nhánh Sông Mã, Sơn La số tiền vay nợ tạm tính đến hết ngày 10/05/2024 là 2.358.767.123đ (*Hai tỷ ba trăm năm*

mười tám triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng); trong đó: Số tiền vay nợ gốc là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), lãi trong hạn là 233.561.643đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), lãi quá hạn là 125.205.480đ (*Một trăm hai mươi năm triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

Kể từ ngày 11/5/2024 bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 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.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Acó 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:

2.1 Đối với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 363625 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 18/5/2018 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 81, 105, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản N5 2, xã N5, huyện S, tỉnh Sơn La.

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 297,3m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 204,6m², đất trồng cây lâu năm 92,7m² (Giảm 8,4 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A12, A11, A10, A3 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường dân sinh được xác định từ điểm A1 đến A3. Có chiều dài cạnh lần lượt là 5,60m; 4,75m.

- Phía Đông giáp đất ông Thọ được xác định từ điểm A3 đến A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là 2,24m; 1,74m; 3,07m; 12,55m; 4,49m; 1,12m; 4,35m.

- Phía Nam giáp đất bà Thoa: được xác định từ điểm A10 đến các điểm A11, A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 4,69m; 5,45m.

- Phía Tây giáp đất ông Khánh được xác định từ điểm A12 đến A1. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 7,74m; 15,84m; 4,20m.

b) Tài sản trên đất:

- 01 ngôi nhà xây cấp 4 mái lợp tôn có ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích là 102,0m². Được xác định từ các điểm B đến B4, A8, A7, A6, A5, A4 trong sơ đồ. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước nhà lợp tôn, cột kèo bằng sắt, có ký hiệu N1 trong sơ đồ, có diện tích 8,9m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau nhà lợp tôn, cột kèo bằng sắt, có ký hiệu N3 trong sơ đồ, có diện tích 5,0 m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 sân bê tông có ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích 87,6m². Được xác định từ điểm B đến các điểm B1, B2, B3 trong sơ đồ. Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 giếng khoan.

- Các cây cối trên đất: 01 cây Sung trồng trên 5 năm; 01 cây Na cho quả từ 02 đến 05 năm; 01 cây Trứng gà trồng trên 05 năm; 01 cây Dừa trồng trên 5 năm; 02 cây Xoài cho quả từ 02 đến 05 năm.

(Có sơ đồ kèm theo)

2.2 Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 083354 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 07/8/2018 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 57g, 57h tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 702,0m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 332,0m², đất trồng cây lâu năm 370,0m² (Tăng 58,7 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A10, A12 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A10 đến điểm A12 có chiều dài cạnh lần lượt là 15,55m; 12,42m như trong sơ đồ. Phía cuối thửa đất có một phần diện tích nằm trong Tà luy dương.

- Phía Bắc giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A1 đến điểm A12. Có chiều dài cạnh lần lượt là 7,97m; 18,68m như trong sơ đồ.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115 được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Có chiều dài cạnh là 20,00m như trong sơ đồ.

- Phía Nam giáp đất bà T4 (thửa đất số 57đ, 57d, 57e) được xác định từ điểm A2 đến điểm A10, có chiều dài cạnh lần lượt là: 5,00m; 3,12m; 12,29m; 4,59m; 13,61m như trong sơ đồ.

b) Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn có ký hiệu là N1 trong sơ đồ, có diện tích là 85,2m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái và nhà vệ sinh của ngôi nhà (N1) lợp Proximăng có ký hiệu là N2 trong sơ đồ, có diện tích là 22,3m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

2.3 Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174390 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T4. Thửa đất số 57d, 57đ, 57e tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 552,4m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 200,0m², đất trồng cây lâu năm là 352,4m² (Giảm 90,7 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A8, A9, A10 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A10 có chiều dài cạnh lần lượt là: 3,68m; 10,80m.

- Phía Bắc giáp đất bà T (thửa đất 57g, 57h) được xác định từ điểm A2 đến điểm A10. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 5,00m; 3,12m; 12,29m; 4,59m; 13,61m.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115: được xác định từ điểm A2 đến điểm A3. Có chiều dài cạnh là 15,00m.

- Phía Nam giáp đất bà T (Thửa đất 57a, 57b, 57c) được xác định từ điểm A3 đến điểm A8 có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,95m; 3,04m; 10,55m; 24,56m.

b) Tài sản trên đất: 08 cây Nhãn cho quả từ 5 đến 10 năm.

2.4 Đối với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174391 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 10/7/2017 cho bà Lò Thị T. Thửa đất số 57a, 57b, 57c, tờ bản đồ 02. Địa chỉ thửa đất: Bản H1, xã H2, huyện S, tỉnh Sơn La.

a) Về đất: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 694,4m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 200,0m², đất trồng cây lâu năm là 494,4m² (Tăng 58,9m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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

- Phía Tây giáp đất ông Kiên được xác định từ điểm A7 đến điểm A8 có chiều dài cạnh là 17,40m. Phía cuối thửa đất có một phần diện tích đất nằm trong Tà luy dương.

- Phía Bắc giáp đất bà T4 (Thửa đất số 57đ, 57d, 57e) được xác định từ điểm A3 đến điểm A8. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,95m; 3,04m; 10,55m; 24,56m.

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 115: được xác định từ điểm A3 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh là: 15,00m.

- Phía Nam giáp đất bà L2 được xác định từ điểm A4 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh lần lượt là: 4,39m; 3,56m; 8,62m; 26,49m.

b) Tài sản trên đất:

- 01 nhà xây mái lợp Proximăng có ký hiệu là N4 trong sơ đồ, có diện tích là 74,5m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái trước của ngôi nhà (N4) mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt có ký hiệu là N3 trong sơ đồ có diện tích là 12m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía sau của ngôi nhà (N4) mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt có ký hiệu N5 trong sơ đồ, có diện tích là 26,1m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- 01 nhà xây mái lợp tôn có ký hiệu N6 trong sơ đồ, có diện tích là 152,5m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo. Trong đó có 35,8m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu là N11 trong sơ đồ và có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

- Phần bán mái phía trước của ngôi nhà (N6) mái lợp tôn, cột kèo sắt có ký hiệu N7 trong sơ đồ diện tích là 30,2m². Có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo. Trong đó có 8,7m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu là N10 trong sơ đồ và có các cạnh chi tiết như trong sơ đồ kèm theo.

(Nhà xây ký hiệu N4 và nhà xây ký hiệu N6 trong sơ đồ có chung bức tường với nhau. Nhà xây ký hiệu N6 và ngôi nhà xây ký hiệu N9 trong sơ đồ có chung bức tường với nhau).

* Buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần tài sản được ký hiệu là N10, N11 để trả lại hiện trạng đất cho bà Cà Thị L2.

* Buộc những người đang chiếm giữ các tài sản phải bàn giao tài sản để kê biên, bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn.

* Đối với các diện tích đất tăng hoặc giảm tại các diện tích đất nêu trên thì chủ thể có quyền sử dụng phải thực hiện các nghĩa vụ có liên quan đến phần diện tích đất tăng, hoặc giảm này theo quy định chung.

Đối với các tài sản đã được liệt kê và có đặc điểm cụ thể như đã nêu trên ra thì trong trường hợp phải kê biên tài sản thế chấp để thi hành án mà quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản nào khác nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay như các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng thế chấp nên cũng vẫn được tiến hành kê biên, bán đấu giá theo thủ tục chung.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 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 T, bà Lò Thị T4 tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại.

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 người có quyền được hưởng.

Trường hợp bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 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 Amà 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.

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

Bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải hoàn trả cho Ngân hàng A- Chi nhánh huyện S tiền chi phí tố tụng là 18.960.000đ (*Mười tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*).

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

Ngân hàng Akhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) theo biên lai thu số 0001593 ngày 05/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Bà Lò Thị T, bà Lò Thị T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 79.175.342đ (*Bảy mươi chín triệu một trăm bảy mươi năm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

III. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/9/2024), các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thành Vân

Quàng Văn Tiệp

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- UBND xã N5;
- UBND xã H2;
- UBND huyện Sông Mã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Sông Mã;
- 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**