

Bản án số: 07/2024/KDTM-ST
Ngày 30 - 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 Quàng Văn Tiệp.
2. Ông Hà Văn C1.

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

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 52/2024/TLST- DS ngày 18/3/2024 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 02A/2024/QĐXXST - KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 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. 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. Anh Nguyễn Xuân D, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Bà Phạm Thị C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh

Nguyễn Xuân D. Có mặt tại phiên tòa.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

2. Chị Phạm Thị U, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Anh Phạm Minh C1, sinh năm 1992. Nơi cư trú: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Chị Phạm Thị C2, sinh năm 1995. Nơi cư trú: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Ông C3, sinh năm 1985 và bà T3, sinh năm 1986 (vắng mặt). Nơi cư trú: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Ông C3 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T3. Có mặt tại phiên tòa

6. Ông V1, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Bản Q, xã Y, 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 29/02/2024 cùng ý kiến tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/02/2021 anh Nguyễn Xuân D và Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154. Số tiền cho vay là 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*), bao gồm dư nợ 4.000.000.000đ tại ngày 08/02/2021 của hợp đồng tín dụng số 01/2019HĐTD ngày 15/5/2019 chuyển sang theo dõi và thực hiện tại hợp đồng này. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 08/02/2021 mục đích để kinh doanh hàng nông sản: Ngô hạt, sắn khô, thóc, gạo các loại.

Ngày 18/02/2020 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, tỉnh Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình anh Nguyễn Xuân D số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 19/10/2020.

Ngày 25/02/2020 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình anh Nguyễn Xuân D số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 26/10/2020.

Ngày 04/05/2020 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình anh Nguyễn Xuân D số tiền 2.500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 15/12/2020.

Ngày 09/02/2021 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tiến hành giải ngân cho gia đình anh Nguyễn Xuân D số tiền 500.000.000đ theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 09/10/2021.

Căn cứ kế hoạch trả nợ gia đình anh Nguyễn Xuân D đã không thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi theo các cam kết đã ký.

Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 01/07/2021. 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 anh Nguyễn Xuân D không thực hiện trả nợ. Cả gia đình anh D cố tình không hợp tác, không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 20/02/2024 tổng dư nợ của anh Nguyễn Xuân D tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La là: 4.114.462.330đ (*Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng*); trong đó, tiền vay nợ gốc là 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*), lãi trong hạn là 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay Gia đình anh Nguyễn Xuân D đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản bao gồm:

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng đất của thửa đất số 252; tờ bản đồ số 08. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 2 (trước là tổ 8), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BT 505112. Số vào sổ cấp GCN: CH00474 do UBND huyện S cấp ngày 01/09/2015 mang tên hộ bà Phạm Thị C. Tài sản gắn liền với đất: Nhà gỗ 3 gian;

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng đất của thửa đất số 158, 171; tờ bản đồ số 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số AN 056078. Số vào sổ cấp GCN: H 00 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/2009 mang tên hộ ông: Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K. Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây 2 tầng.

- *Tài sản thứ ba:* Quyền sử dụng đất của thửa đất số 272, 273; tờ bản đồ số: 96. Địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BI 782593. Số vào sổ cấp GCN: CH 00266 do UBND huyện S cấp ngày 28/07/2014 mang tên hộ ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K

Đến ngày 20/02/2024 gia đình anh Nguyễn Xuân D còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La tổng số tiền là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm*

mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng); trong đó, tiền vay nợ gốc là 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*), lãi trong hạn là 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*).

Vì những lý do nêu trên, Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La được Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) ủy quyền khởi kiện yêu cầu:

(1). Anh Nguyễn Xuân D phải thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 20/02/2024 (tiền lãi mới tính đến hết ngày 19/02/2024) là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng*); trong đó, tiền vay nợ gốc là 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*), lãi trong hạn là 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 20/02/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ký ngày 08/02/2021 và các giấy nhận nợ kèm theo cho đến khi anh Nguyễn Xuân D thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng A tại thời điểm thanh toán.

(2). Tuyên buộc anh Nguyễn Xuân D phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ký ngày 08/02/2021 và các giấy nhận nợ cho đến ngày thực tế anh Nguyễn Xuân D và bà Phạm Thị C trả hết nợ gốc cho Ngân hàng A.

(3). Yêu cầu anh Nguyễn Xuân D nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn yêu cầu của Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La thì ngay sau khi bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, Sơn La có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của gia đình anh Nguyễn Xuân D theo các hợp đồng cụ thể sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2018/HĐTC ký ngày 15/05/2018.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017 kèm các hợp đồng sửa đổi bổ sung.

(4). Nếu 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 anh Nguyễn Xuân D để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

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

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu như đã trình bày ở trên, không nhất trí với các ý kiến và đề xuất của phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày tại phiên hoà giải ngày 11/7/2024.

Giao lại cho ông M - bà K phần tài sản bán mái lập tôn được ký hiệu là N6 trong sơ đồ thẩm định của thửa đất số 158 tờ bản đồ số 96 và giao lại cho ông Vượng - bà V2 phần tài sản là một phần của quán bán hàng được ký hiệu là N5 trong sơ đồ thẩm định của thửa đất số 158 tờ bản đồ số 96. Do các tài sản này có xây dựng lấn sang cả diện tích đất đã cấp quyền sử dụng đất cho nhà ông Vượng - bà V2 nên đề nghị các chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời ra khỏi diện tích đất, trả lại hiện trạng cho tài sản thế chấp trong trường hợp phải kê biên, bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

* Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Xuân D thực hiện uỷ quyền cho bà Phạm Thị C thay mặt thực hiện toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án, tại phiên hoà giải ngày 11/7/2024 và tại phiên tòa cùng các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án Bà C trình bày quan điểm như sau: Tuy việc vay nợ do anh D là con trai Bà C hiện nên bà không biết được quá trình vay nợ, nhận tiền như thế nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không thắc mắc gì về số tiền nợ nhưng bà có ý kiến thắc mắc lý do gì mà Ngân hàng lại cho vay số tiền lớn như thế khi các tài sản thế chấp chỉ có vậy. Bà nhất trí với nội dung khởi kiện của nguyên đơn về số tiền vay nợ, quá trình cấp tín dụng của nguyên đơn và tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/02/2024 là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*). Nhất trí tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thoả thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 20/02/2024 đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc tương ứng.

Bà C cũng xác định hiện nay kinh tế gia đình đang rất khó khăn gia đình rất khó khăn nên chưa có khả năng trả nợ cho Ngân Hàng được nên xin Ngân hàng gia hạn thêm thời hạn là 01 năm để trả dần số tiền nợ. Đối với việc đo đạc và thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã bà nhất trí, không có ý kiến gì

Đối với ngôi nhà ba tầng xây dựng trên diện tích đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 08. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 2 (trước là tổ 8), thị trấn S, huyện

S, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BT 505112. Đây là ngôi nhà của vợ chồng ông C3 - bà Nguyễn Thị T3 xây dựng năm 2018 và hiện đang sử dụng, quá trình anh D vay nợ và Bà C hiện thế chấp tại Ngân hàng thì không đề cập đến ngôi nhà này một lần nào, bà cũng cho rằng việc thế chấp không liên quan gì đến ngôi nhà này và đề nghị Tòa án cùng Ngân hàng xem xét nêu phải kê biên diện tích đất này để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì đề nghị xem xét quyền lợi của C3 - T3 đối với giá trị của ngôi nhà này, khi bán đấu giá không bán phần diện tích đất có ngôi nhà và ngôi nhà của C3 - T3.

* Ông Phạm Văn M tại phiên hòa giải ngày 11/7/2024 có ý kiến như sau: Ông nhất trí với việc thế chấp của 02 tài sản đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ký ngày 08/02/2021 mà nguyên đơn đã nộp. Ông công nhận chữ ký tại hợp đồng thế chấp cho 02 tài sản này là đúng chữ ký của các thành viên trong gia đình ông. Gia đình ông có cho các cháu mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay Ngân hàng lấy vốn làm ăn, nhưng các cháu làm ăn thua lỗ nên không có khả năng chi trả. Đối với việc đo đạc và thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã ông nhất trí, không có ý kiến gì. Do hiện nay gia đình cũng đang khó khăn nên ông M đề nghị Ngân hàng chia giá trị của các tài sản thế chấp để gia đình ông tính toán và xin được trả dần. Nếu không được thì ông bà cũng chấp nhận chuyển khỏi nhà, đối với tài sản có ký hiệu là N6 trong sơ đồ của thửa đất số 158 tờ bản đồ số 96 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 056078 thì ông bà nhất trí tự có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản này để trả lại hiện trạng đất.

* Ông C3 tại phiên hòa giải ngày 11/7/2024 và tại phiên tòa có ý kiến như sau: Vợ chồng C3 có xây dựng 01 ngôi nhà 03 tầng từ năm 2018 trên đất của Bà C mà đang là tài sản thế chấp cho Ngân hàng tại vụ án này. Tuy nhiên, vợ chồng ông hoàn toàn không biết việc thế chấp này của anh D, Bà C. Từ năm 2018 đến giờ cũng không có cán bộ Ngân hàng nào làm việc với ông bà về tài sản thế chấp là có ngôi nhà 3 tầng của ông bà, như vậy toàn bộ quá trình vay vốn và cấp tín dụng vợ chồng ông không biết và không tham gia. Nên ông cho rằng ngôi nhà này không thuộc tài sản thế chấp cho khoản vay. Việc anh D vay Ngân hàng thì phải có trách nhiệm trả là đúng, nhưng đối với tài sản của ông thì vợ chồng ông không có trách nhiệm sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để trả nợ. Ông cũng đã đề nghị Tòa tiến hành định giá phần diện tích đất mà gia đình đã xây nhà. Sau khi có kết quả định giá ông đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông được mua lại phần diện tích đất mà vợ chồng ông đã xây nhà nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 89,2m² (trong phần đất đã xây dựng có 26,1m² là phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá trị nhận chuyển nhượng bằng giá trị do Tòa án đã định giá, nhưng phía Ngân hàng không nhất trí với đề nghị này của ông. Tại phiên tòa ông vẫn giữ nguyên ý

kiến và không nhất trí cho bán tài sản là ngôi nhà này của vợ chồng ông. Đề nghị Tòa áp dụng án lệ số 11/2017/AL và quy định tại khoản 3 Điều 325 của Bộ luật Dân sự để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông. Ông đề nghị nếu bán đấu giá diện tích đất có nhà của ông thì ông đề nghị được mua lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất của Bà C, nếu không được thì đề nghị mua lại diện tích đất có ngôi nhà ba tầng của vợ chồng ông, trong trường hợp không thể mua được các diện tích đất này mà phải bán cho người Khác thì đề nghị phải thanh toán giá trị của ngôi nhà ngay cho ông và T3.

Nhất trí với việc xem xét thẩm định và biên bản định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã tiến hành. Ông nhận nộp chi phí định giá là 1.200.000đ cho việc Tòa án đã định giá theo yêu cầu của ông.

* Ông V1 và bà Nguyễn Thị V2 trình bày tại biên bản lấy lời khai đề ngày 28/9/2024 như sau: Đối với tài sản có ký hiệu là N5 trong sơ đồ của thửa đất số 158 tờ bản đồ số 96 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 056078 là một phần của quán bán hàng tạp hóa nhà ông bà xây lấn sang đất nhà ông M - bà K một phần là 8,1m² (được ký hiệu là N5 trong sơ đồ), phần này không có tranh chấp gì, ông bà sẽ tự có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần lấn này để trả lại hiện trạng. Nhất trí với kết quả xem xét thẩm định của Tòa án ngày 05/6/2024, đồng thời tại biên bản này ông bà cũng đề nghị không tiến hành hòa giải đối với phần quyền và nghĩa vụ của ông bà, đồng thời ông bà cũng xin xét xử vắng mặt.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ với chị Phạm Thị U, anh Phạm Minh C1, chị Phạm Thị C2 là các con đẻ và thành viên hộ gia đình của ông M - bà K nhưng chị U, anh C1, chị C2 không có mặt do vậy Tòa không ghi nhận được ý kiến của chị U, anh C1, chị C2.

II. Ngày 06 tháng 5 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 và định giá 1 phần tài sản thế chấp theo yêu cầu của ông C3 - bà Phạm Thị T3 là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, kết quả cụ thể:

A. Về việc xem xét thẩm định tại chỗ

1. Đối với diện tích đất tại thửa đất số 158, 171. Tờ bản đồ số 96, địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số AN 056078. Số vào sổ cấp GCN: H 00 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/2009 cho hộ gia đình ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K.

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

a) Tổng diện tích hiện trạng là 474,9m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 197,8m² và 277,1m² là đất trồng cây lâu năm (Giảm 17,3m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5 trong sơ đồ, có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 4G, xác định từ điểm A1 đến A2, có chiều dài cạnh là 10,11m.

- Phía Đông giáp đất ông Vượng, xác định từ điểm A2 đến A4, có chiều dài cạnh lần lượt là 1,67m; 18,19m; 26,45m.

- Phía Nam giáp đất ông M (giáp thửa đất số 272, 273), xác định từ điểm A4 đến A5, có chiều dài cạnh là 10,72 m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu, xác định từ điểm A5 đến A1, có chiều dài cạnh lần lượt là 6,12m; 10,92m; 1,18m; 1,74m; 4,70m; 2,79m; 17,60m; 1,93m.

b) Tài sản trên đất:

- Một ngôi nhà xây 02 tầng, đồ trần, khung cứng chịu lực. Mái tầng 2 lợp tôn chống nóng. Diện tích sàn tầng 1 là 75,6m²; Ký hiệu là N2 trong sơ đồ.

- Phía trước của ngôi nhà có ký hiệu N2 là một bán mái lợp tôn được ký hiệu là N1 trong sơ đồ diện tích là 23,2m². Có cột kèo bằng sắt, chân tường xây gạch cao 83cm.

- Một nhà bếp có diện tích 28,4m², ký hiệu N3 trong sơ đồ. Bên cạnh có phần bán mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt, ký hiệu N4 trong sơ đồ, diện tích là 20,6m².

- Một bán mái lợp tôn, cột kèo bằng sắt, ký hiệu là N6 trong sơ đồ. Diện tích là 35,2m². Bán mái này có một phần nằm trên diện tích đất của gia đình ông Vượng.

- Trên đất còn có 1 phần của ngôi nhà lợp tôn đang được hộ gia đình ông Vượng sử dụng làm quán lán sang, phần lán có diện tích là 8,1m². Ký hiệu là N5 trong sơ đồ.

Cây trồng trên đất: Cây Nhãn trên 10 năm: 05 cây.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Đối với diện tích đất tại thửa đất số 272, 273. Tờ bản đồ số 96, địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BI 782593. Số vào sổ cấp GCN: CH00266 do UBND huyện S cấp ngày 28/7/2014 cho hộ gia đình ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K.

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

a) Tổng diện tích hiện trạng đất đang sử dụng là 650,2m². Trong đó, đất ở tại nông thôn là 196,7m²; đất trồng cây lâu năm là 453,5m² (Giảm 6,4m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5, A6 trong sơ đồ. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông M (giáp thửa số 158, 171): xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 10,72m.

- Phía Đông giáp đất ông Vượng: xác định từ điểm A2 đến A4, chiều dài cạnh lần lượt là 19,52m; 40,15m.

- Phía Nam giáp bãi bồi Sông Mã: xác định từ điểm A4 đến A5, chiều dài cạnh là 11,44m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu: xác định từ điểm A5 đến A1, chiều dài cạnh lần lượt là 15,09m; 28,45m; 15,38m; 4,11m.

b) Tài sản trên đất:

Cây Nhãn trên 10 năm: 18 cây. Cây Nhãn từ 05 - 10 năm : 05 cây. Cây Chuối: 03 cây. Cây Mít từ 05 - 10 năm: 01 cây. Cây Bưởi 01 - 05 năm: 01 cây. Cây Xoài từ 05 - 10 năm: 06 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Đối với diện tích đất tại thửa đất số 252. Tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 2 (trước là tổ dân phố 8), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BT 505112. Số vào sổ cấp GCN: CH00474 do UBND huyện S cấp ngày 01/9/2015 cho hộ bà Phạm Thị C.

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

Tổng diện tích hiện trạng đất đang sử dụng là 408,6m², trong đó: đất ở tại đô thị là 87,8m², đất trồng cây lâu năm là 320,8m² (Tăng 69,4m² diện tích đất trồng cây lâu năm so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6 trong sơ đồ.

Quá trình thăm định tại chỗ đã chia đất thành hai thửa là 252a và 252, từng thửa có đặc điểm cụ thể như sau:

a) Đối với thửa 252a:

* Có tổng diện tích là 115,3m² là đất trồng cây lâu năm; trong đó có 26,1m² là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ thửa đất được xác định từ điểm A1 đến các điểm A7, A12, A3, A2.

Toàn bộ thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất Trường Tiểu học thị trấn S: được xác định từ điểm A2 đến điểm A12. Có chiều dài cạnh là 5,78m; 0,32m.

- Phía Tây giáp đất Trường Tiểu học thị trấn S: được xác định từ điểm A1 đến điểm A2. Có chiều dài cạnh là: 0,65m; 13,35m; 5,21m.

- Phía Nam giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến điểm A7. Có chiều dài cạnh là 6,14m.

- Phía Đông giáp thửa đất số 252: được xác định từ điểm A7 đến A12. Chiều dài cạnh là 15,26m; 3,24m; 0,10m.

Trong tổng diện tích đất này có 26,1m² đất chưa được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A11 đến các điểm A8, A12, A2. Chiều dài cạnh lần lượt là 6,39m; 3,24m; 0,10m; 0,32m; 5,78m; 5,21m.

* Tài sản trên đất:

Một ngôi nhà xây 3 tầng, khung cứng chịu lực, nền lát gạch men. Diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 113,0m². Ký hiệu là N1 trong sơ đồ, được xác định từ điểm A10 đến A7, A13, A2: chiều dài các cạnh lần lượt là 6,10m; 15,26m; 3,24m; 6,10m; 5,21m; 13,35m.

Ngôi nhà này do vợ chồng ông C3 - bà T3 xây dựng và đang quản lý, sử dụng.

b) Đối với thửa đất số 252:

* Có tổng diện tích là 293,3m²; Gồm: 87,8m² là đất ở tại đô thị và 205,5m² là đất trồng cây lâu năm (có 40,2m² đất trồng cây lâu năm chưa được cấp quyền sử dụng đất). Được xác định từ điểm A7 đến các điểm A6, A5, A4, A3, A12.

Toàn bộ thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất Trường Tiểu học thị trấn S: được xác định từ điểm A5 đến điểm A4. Có chiều dài cạnh là 16,84m.

- Phía Tây giáp thửa đất số 252a: được xác định từ điểm A4 đến điểm A3, A12, A7. Có chiều dài cạnh là: 0,98m; 0,32m; 0,10m; 3,24m; 15,26m.

- Phía Nam giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A7 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 9,53m; 5,19m.

- Phía Đông giáp đất ông Dương: được xác định từ điểm A5 đến A6. Chiều dài cạnh là 0,50m; 18,00m.

Trong tổng diện tích đất này có 40,2m² đất chưa được cấp quyền sử dụng đất được xác định từ điểm A8 đến các điểm A9, A5, A4, A3, A12. Chiều dài cạnh lần lượt là 5,64m; 11,88m; 5,45m; 0,50m; 16,84m; 0,98m; 0,32m; 0,10m; 3,24m.

* Tài sản trên đất:

- Một ngôi nhà gỗ vách đất, lợp ngói, nền lát gạch men, bên cạnh nhà một phần có mái lợp tôn, vách thung tôn. Ngôi nhà ký hiệu N2 trong sơ đồ, có diện tích là 57,1m².

Phía trước ngôi nhà có phần bán mái cột kèo bằng sắt mái lợp tôn, có diện tích là 26m². Ký hiệu là N3 trong sơ đồ.

- Cây Bưởi trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 01 cây.

- Cây Hồng Xiêm trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 01 cây.
(Có sơ đồ kèm theo).

B. Việc định giá tài sản

Căn cứ theo nội dung đơn đề nghị của ông C3 và bà T3: Hội đồng tiến hành định giá với diện tích đất tại thửa đất số 252, 252a, tờ bản đồ số 08. Phần diện tích đất được yêu cầu định giá là diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 505112 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00474 ngày 01/9/2015 do UBND huyện S cấp cho bà Phạm Thị C. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La

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

Tổng diện tích đất của hai thửa 252 và 252a là 408,6m², trong đó: Đất ở đô thị là 87,8m², đất trồng cây lâu năm là 320,8m².

- Vận dụng giá đất cụ thể theo Quyết định 43, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Sơn La ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2020 – 2024, Phiếu khảo sát giá đất cụ thể của 02 thửa đất cùng khu vực tương đương:

- Áp dụng Phiếu khảo sát giá đất của ông Phạm Văn Đông, địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích thửa đất là 384,7m²; Giá đất: 950.000.000 đồng.

- Áp dụng Phiếu khảo sát giá đất của ông Lương Văn Hạnh, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 5, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích thửa đất là 299,0m²; Giá đất: 600.000.000 đồng.

Tính giá trị bình quân 01m² tại khu đất của bà Phạm Thị C đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng A thì giá đất trồng cây lâu năm tính trung bình 01m² = 2.238.073đ.

Đối với giá đất ở tại đô thị được vận dụng giá đất cụ thể theo Quyết định 43, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Sơn La ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2020 – 2024.

Hội đồng định giá vận dụng các căn cứ trên và thống nhất giá trị đất cụ thể như sau:

1. Giá trị thửa đất số 252.

- Đất ở tại đô thị: 87,8m² x 970.000đ = 85.166.000đ (Tám mươi một triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Đất trồng cây lâu năm nằm trong phần diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất là: 165,3m² x 2.238.073đ = 369.953.467đ (Ba trăm sáu mươi chín triệu chín trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm sáu bảy đồng).

- Đối với 40,2m² đất do chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không tính giá trị.

Như vậy, tổng giá trị của thửa đất số 252 là: 456.119.467đ (*Bốn trăm năm mươi sáu triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm sáu bảy đồng*).

Đối với các tài sản có trên thửa đất này do các đương sự không có yêu cầu nên không định giá.

2. Giá trị thửa đất số 252a.

- Đất trồng cây lâu năm nằm trong phần diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất là: 89,2m² x 2.238.073đ = 199.636.112đ (*Một trăm chín triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn một trăm mười hai đồng*).

- Đối với 26,1m² đất do chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không tính giá trị.

Tài sản trên đất là một ngôi nhà xây 3 tầng của vợ chồng ông C3 và bà T3 do các đương sự không có yêu cầu nên không định giá.

3. Tổng giá trị của cả 2 thửa đất số 252 và 252a là: 655.755.579đ (*Sáu trăm năm mươi năm triệu bảy trăm năm mươi năm nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng*).

III. Quan điểm của viện kiểm sát:

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

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

- Về nội dung:

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

Buộc anh Nguyễn Xuân D phải trả cho Ngân hàng A - chi nhánh S, Sơn La tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/02/2024 là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng*); trong đó, tiền vay nợ gốc là 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*), lãi trong hạn là 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*).

Kể từ ngày 20/02/2024 anh Nguyễn Xuân D còn phải chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Trong trường hợp anh Nguyễn Xuân D không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá 03 tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BT 505112. Số vào sổ cấp GCN: CH00474 do UBND huyện S cấp ngày 01/09/2015 mang tên hộ bà: Phạm Thị C; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số AN 056078. Số vào sổ cấp GCN: H 00 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/2009 mang tên hộ ông: Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BI 782593. Số vào sổ cấp GCN: CH 00266 do UBND huyện S cấp ngày 28/07/2014 mang tên hộ ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K. Các tài sản đảm bảo có đặc điểm cụ thể đã được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét thẩm định ngày 06/5/2024 và sơ đồ kèm theo do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thực hiện.

Buộc ông V1, bà Nguyễn Thị V2 phải tự tháo dỡ, di rời tài sản trên đất (được ký hiệu là N5 trong sơ đồ) và buộc ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K phải tự tháo dỡ, di rời tài sản trên đất là bán mái lập tôn (được ký hiệu là N6 trong sơ đồ) ra khỏi thửa đất số 158, tờ bản đồ số 96, đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AN 056078.

Đối với tài sản là ngôi nhà 3 tầng của vợ chồng C3 - T3 xác định không là tài sản cho khoản vay, nên trường hợp phải bán đấu giá diện tích đất có ngôi nhà này thì C3 - T3 được ưu tiên mua toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, 252a và chỉ phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, không phải thanh toán giá trị của ngôi nhà. Trong trường hợp C3 - T3 không mua trúng đấu giá đối với toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, 252a mà không nhất trí bán tài sản là ngôi nhà của ông bà thì được ưu tiên mua thửa số 252a và thanh toán giá trị của thửa đất này cho Ngân hàng theo giá trúng đấu giá. Trong trường hợp C3 - T3 nhất trí bán ngôi nhà theo đấu giá thì nguyên đơn có trách nhiệm phải trả lại cho C3 - T3 giá trị của ngôi nhà.

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 anh Nguyễn Xuân D tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho những chủ sở hữu, người có quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Anh Nguyễn Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh Khác theo luật định (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với bị đơn anh Nguyễn Xuân D, bà Phạm Thị C cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu phải thanh toán số tiền vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ngày 08/02/2021 với Ngân hàng A tại chi nhánh S; 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: khi thụ lý Tòa án xác định là vụ án tranh chấp dân sự theo khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa chính xác. Do nguyên đơn và bị đơn đều 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 là chính xác. Do vậy, HĐXX thay đổi quan hệ tranh chấp của vụ án từ tranh chấp dân sự sang vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng Dân sự và được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 29/02/2024 phía nguyên đơn khởi kiện người bị kiện là anh Nguyễn Xuân D, bà Phạm Thị C; còn ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K, anh Phạm Minh C1, chị Phạm Thị U, chị Phạm Thị C2, ông C3, bà T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên xác định đưa anh D - Bà C tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K, anh Phạm Minh C1, chị Phạm Thị U, chị Phạm Thị C2, ông C3, bà T3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuy khi viết đơn hỏi kiện thì nguyên đơn xác định bà Phạm Thị C là bị đơn cùng với anh Nguyễn Xuân D nhưng tại phần nội dung đề nghị cũng như các ý kiến của nguyên đơn trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án đều chỉ yêu cầu anh Nguyễn Xuân D có trách nhiệm trả số tiền vay nợ, Bà C không có ý kiến gì về nội dung này. Nên xác định anh Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Anh Nguyễn Xuân D đã có văn bản ủy quyền cho bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị T3 đã có văn bản ủy quyền cho ông C3 thay mặt toàn quyền thực hiện việc giải quyết các nội dung có liên quan đến vụ án tại Tòa án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập và

tổng đạt hợp lệ. Do vậy, Tòa án giải quyết theo thủ tục chung và quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, 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 anh Nguyễn Xuân D đã ký Hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ngày 08/02/2021; số tiền cho vay: 4.000.000.000đ bao gồm dư nợ: 4.000.000.000đ tại ngày 08/02/2021 của hợp đồng tín dụng số 01/2019HĐTD ngày 15/5/2019 chuyển sang theo dõi và thực hiện tại hợp đồng này. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 08/02/2021 mục đích để kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, sản khô, thóc, gạo các loại).

Ngày 18/02/2020 Ngân hàng A Chi nhánh huyện S, tỉnh Sơn La tiến hành giải ngân cho đại diện bên vay là anh Nguyễn Xuân D số tiền theo các giấy nhận nợ đã ký kết, đại diện của bị đơn thừa nhận các nội dung như nguyên đơn đã giao nộp.

Để đảm bảo cho khoản vay anh D đã sử dụng ba tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có các số 01/2018/HĐTC ký ngày 15/05/2018; số 03/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017 và số 04/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017; các hợp đồng này đều đã được UBND thị trấn S và UBND xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La chứng thực, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S theo luật định.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho thấy việc vay nợ và thế chấp đã được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia và bị đơn thừa nhận các nội dung này là đúng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết Hợp đồng tín dụng này các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự. Xét nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngay khi giao kết hợp đồng xong phía nguyên đơn là bên cho vay đã thực hiện việc giải ngân cho bên vay số tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên bị đơn đã không thực hiện các nghĩa vụ về trả lãi và gốc theo thời hạn đã cam kết, mặc dù đã được Ngân hàng làm việc nhiều lần dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 01/7/2021. Tính đến ngày 20/02/2024 bị đơn còn nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện S số tiền tổng cộng là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng*); trong đó,

tiền vay nợ gốc là 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng*), lãi trong hạn là 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*). Số tiền nợ gốc 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: 01/2018/HĐTC ký ngày 15/05/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BT 505112.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017, kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/2018 ngày 15/5/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AN 056078.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2017/HĐTC ký ngày 29/05/2017, kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02/2019 ngày 15/5/2019 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BI 782593.

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 và tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng các hợp đồng thế chấp được nêu cụ thể ở trên cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202100154 ngày 08/02/2021 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;

Tuy tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 15/05/2018 đối với thửa đất số 252 tờ bản đồ số 08 (khi thẩm định tách thành hai thửa số 252 và 252a) không phản ánh ngôi nhà 3 tầng của ông C3 - bà Phạm Thị T3 (là chủ sở hữu tài sản trên đất nhưng không phải là người được cấp quyền sử dụng đất) nhưng hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp nêu trên đều có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu. Nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do C3 - T3 cung cấp cho thấy ngôi nhà 3 tầng trên đất này tuy chưa được đăng quyền sở hữu nhưng là tài sản

thuộc sở hữu hợp pháp của C3 - T3, tại hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ký ngày 15/05/2018 không đề cập đến tài sản này. Do vậy, xác định ngôi nhà này không là tài sản thế chấp cho khoản vay của anh Nguyễn Xuân D. (***Án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao***).

Vì giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được việc bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng như đã phân tích ở trên các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực thi hành nên khi bị đơn không thanh toán được số nợ theo yêu cầu thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi cho nguyên đơn.

Đối với tài sản là ngôi nhà 3 tầng nằm trên thửa số số 252a (theo sơ đồ) có 89,2m² nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BT 505112 và 26,1m² đất chưa được cấp quyền sử dụng đất (phần diện tích này C3 - T3 sử dụng ổn định và không có tranh chấp), thì C3 - T3 được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu, còn phần chưa được cấp quyền sử dụng là 26,1m² thì C3 - T3 phải thực hiện nghĩa vụ về thuế theo quy định chung để được cấp quyền sử dụng đất. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự có quy định "*trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận Khác*". Như vậy, C3 - T3 được tiếp tục sử dụng 89,2m² đất nằm trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản Khác gắn liền với đất số BT 505112 nhưng phải thực hiện nghĩa vụ của 89,2m² đối với bên thế chấp, tức là: C3 - T3 phải thanh toán giá trị tương ứng của 89,2m² đất này để trả nợ cho ngân hàng. Nhưng tại phiên tòa C3 có đề nghị được ưu tiên mua lại toàn bộ diện tích đất nằm trong diện tích đất theo kết quả thẩm định là 342,3m² nằm trong diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất nên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì nguyên đơn bán đấu giá tài sản đảm bảo C3-T3 được quyền ưu tiên mua lại toàn bộ diện tích đất này là phù hợp với thực tế sử dụng và hiện trạng tài sản có trên đất.

Trong trường hợp C3 - T3 không không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên mà tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng được bán đấu giá cùng diện tích đất thì C3- T3 được nhận lại giá trị của ngôi nhà, giá trị nhận lại là giá trúng đấu giá của ngôi nhà. (Điểm 3 mục III của Công văn số 206/TANDTC - PC ngày 27/12/2022). Do vậy, khi bán đấu giá cần tách riêng và xác định rõ giá trị của từng tài sản trên đất và giá trị của 342,3m² đất là bao nhiêu để tính giá trị hoàn lại cho C3 - T3.

b) Phần diện tích đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng đất đã được

sử dụng là tài sản đảm bảo cho khoản vay qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định được là:

Các tài sản này đã được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 5 năm 2024, có đặc điểm cụ thể như đã mô tả tại các tiêu mục 1, 2, 3 thuộc phần A, mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án này.

Qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ trên đất của thửa đất số 158 tờ bản đồ số 96 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 056078 có hai tài sản được ký hiệu là N5, N6 là các tài sản có một phần nằm trên thửa đất số 158 và phần còn lại nằm trên diện tích đất Khác, không thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay nên xác định là tài sản thuộc sở hữu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những chủ sở hữu đã có ý kiến nhất trí có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời để trả lại hiện trạng đất, được nguyên đơn chấp nhận. Do vậy, cần giao lại các tài sản này cho chủ sở hữu tự có trách nhiệm quản lý, sử dụng và phải tự tháo dỡ, di dời khi tiến hành kê biên tài sản để bán đấu giá.

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 06 tháng 5 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 (trừ các tài sản có ký hiệu là N5, N6 trong sơ đồ của thửa đất số 158, tờ bản đồ số 96 nằm trên diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 056078 và tài sản có ký hiệu là N1 trong sơ đồ của thửa đất số 252a, tờ bản đồ số 8 nằm trên diện tích đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 505112) điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng thế chấp và có hiệu lực thi hành.

Các nội dung về tài sản đã đề cập 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-202100154 ngày 08/02/2021 nên các bên tham gia trong hợp đồng thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện các cam kết được thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Như đã đề cập và phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2] phần Nhận định của bản án này cho thấy các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực thi hành đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nêu tại các tiểu mục 1, 2, 3 thuộc phần A, mục II trong phần Nội dung vụ án của Bản án; Xét thấy: Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng A là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 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. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc anh Nguyễn Xuân D phải thanh toán khoản nợ tạm tính đến ngày 20/02/2024 là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 21/02/2024 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 anh Nguyễn Xuân D không thanh toán được số tiền nợ cho nguyên đơn thì ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo đã được phân tích chi tiết và cụ thể tại mục [2.2] phần Nhận định của bản án này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

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 trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Khác không có ý kiến gì về các tài sản cho rằng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình có liên quan khi giải quyết vụ án này có yêu cầu bị đơn phải bồi hoàn giá trị không nên HĐXX không xem xét giải quyết trách nhiệm bồi hoàn, tách ra giải quyết ở vụ án Khác khi nảy sinh tranh chấp và các đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[5] 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 S nộp tạm ứng thanh toán theo phiếu thu số TM04 ngày 10/4/2024, phiếu chi ngày 06/5/2024 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 15.451.000đ 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 15.451.000đ (*Mười năm triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng*).

Chấp nhận việc ông C3, bà T3 tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản.

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 147, 155, 156, 157, 158; khoản 2 Điều 227, 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;

Án lệ số 17/2027/AL của Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 2 Điều 325 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.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng A đối với anh Nguyễn Xuân D.

1.1 Buộc anh Nguyễn Xuân D phải thanh toán cho Ngân hàng A - chi nhánh S, Sơn La tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/02/2024 là 4.114.462.330đ (*Bốn tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*); bao gồm: tiền gốc 3.100.000.000đ (*Ba tỷ một trăm triệu đồng chẵn*), lãi trong hạn 802.335.619đ (*Tám trăm linh hai triệu ba trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm mười chín đồng*), lãi quá hạn 212.126.711đ (*Hai trăm mười hai triệu một trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm mười một đồng*).

Kể từ ngày 20/02/2024 anh Nguyễn Xuân D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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

1.2.1 Quyền sử dụng đất tại diện tích đất có số thửa đất là 158, 171. Tờ bản đồ số 96, địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số AN 056078. Sổ vào sổ cấp GCN: H 00 do UBND huyện S cấp ngày 31/12/2009 cho hộ gia đình ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K.

a) Tổng diện tích hiện trạng là 474,9m². Trong đó đất ở tại nông thôn là 197,8m² và 277,1m² là đất trồng cây lâu năm (Giảm 17,3m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2 A4, A5 trong sơ đồ, có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 4G, xác định từ điểm A1 đến A2, có chiều dài cạnh là 10,11m.

- Phía Đông giáp đất ông Vượng, xác định từ điểm A2 đến A4, có chiều dài cạnh lần lượt là 1,67m; 18,19m; 26,45m.

- Phía Nam giáp đất ông M (giáp thửa đất số 272, 273), xác định từ điểm A4 đến A5, có chiều dài cạnh là 10,72 m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu, xác định từ điểm A5 đến A1, có chiều dài cạnh lần lượt là 6,12m; 10,92m; 1,18m; 1,74m; 4,70m; 2,79m; 17,60m; 1,93m.

b) Tài sản trên đất:

- Một ngôi nhà xây 02 tầng, đổ trần, khung cứng chịu lực. Mái tầng 2 lợp tôn chống nóng. Diện tích sàn tầng 1 là 75,6m²; Ký hiệu là N2 trong sơ đồ.

- Phía trước của ngôi nhà có ký hiệu N2 là một bán mái lợp tôn được ký hiệu là N1 trong sơ đồ diện tích là 23,2m². Có cột kèo bằng sắt, chân tường xây gạch cao 83cm.

- Một nhà bếp có diện tích 28,4m², ký hiệu N3 trong sơ đồ. Bên cạnh có phần bán mái lập tôn, cột kèo bằng sắt, ký hiệu N4 trong sơ đồ, diện tích là 20,6m².

- Cây trồng trên đất: Cây Nhãn trên 10 năm: 05 cây.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2.2 Quyền sử dụng đất tại diện tích đất có số thửa đất là 272, 273. Tờ bản đồ số 96, địa chỉ thửa đất: Bản Q, xã Y, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BI 782593. Số vào sổ cấp GCN: CH00266 do UBND huyện S cấp ngày 28/7/2014 cho hộ gia đình ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị K.

a) Tổng diện tích hiện trạng đất đang sử dụng là 650,2m². Trong đó, đất ở tại nông thôn là 196,7m²; đất trồng cây lâu năm là 453,5m² (Giảm 6,4m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A4, A5, A6 trong sơ đồ. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông M: xác định từ điểm A1 đến A2, chiều dài cạnh là 10,72m.

- Phía Đông giáp đất ông Vượng: xác định từ điểm A2 đến A4, chiều dài cạnh lần lượt là 19,52m; 40,15m.

- Phía Nam giáp bãi bồi Sông Mã: xác định từ điểm A4 đến A5, chiều dài cạnh là 11,44m.

- Phía Tây giáp đất ông Hiệu: xác định từ điểm A5 đến A1, chiều dài cạnh lần lượt là 15,09m; 28,45m; 15,38m; 4,11m.

b) Tài sản trên đất:

Cây Nhãn trên 10 năm: 18 cây. Cây Nhãn từ 05 - 10 năm : 05 cây. Cây Chuối: 03 cây. Cây Mít từ 05 - 10 năm: 01 cây. Cây Bưởi 01 - 05 năm: 01 cây. Cây Xoài từ 05 - 10 năm: 06 cây.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2.3 Quyền sử dụng đất tại diện tích đất có số thửa đất là 252. Tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 2 (trước là tổ dân phố 8), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BT 505112. Số vào sổ cấp GCN: CH00474 do UBND huyện S cấp ngày 01/9/2015 cho hộ bà Phạm Thị C.

Tổng diện tích đất được kê biên để bán đấu giá thu hồi nợ cho nguyên đơn là: 342.3m². Được xác định từ điểm A1 đến điểm A6, A9, A11. Có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất chưa được cấp quyền sử dụng đất: được xác định từ điểm A9 đến điểm A11. Có chiều dài cạnh là 5,45m; 11,88m; 6,39m.

- Phía Tây giáp đất Trường Tiểu học thị trấn S: được xác định từ điểm A1 đến điểm A11. Có chiều dài cạnh là: 13,35m; 0,65m.

- Phía Nam giáp đường lô xóm: được xác định từ điểm A1 đến điểm A6. Có chiều dài cạnh là 6,14m; 9,53m; 5,19m.

- Phía Đông giáp đất ông Dương: được xác định từ điểm A6 đến điểm A9. Có chiều dài cạnh là 18,00m.

Tài sản trên đất gồm có:

- Một ngôi nhà gỗ vách đất, lợp ngói, nền lát gạch men, bên cạnh nhà một phần có mái lợp tôn, vách thưng tôn. Ngôi nhà ký hiệu N2 trong sơ đồ, có diện tích là 57,1m².

Phía trước ngôi nhà có phần bán mái cột kèo bằng sắt mái lợp tôn, có diện tích là 26m². Ký hiệu là N3 trong sơ đồ.

- Cây Bưởi trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 01 cây.

- Cây Hồng Xiêm trồng từ 02 năm đến dưới 04 năm: 01 cây.

(Có sơ đồ kèm theo).

* 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 (Trừ các tài sản được nêu cụ thể tại mục 2 trong phần Quyết định của bản án).

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 anh Nguyễn Xuân D 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 chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp của tài sản đảm.

Trường hợp anh Nguyễn Xuân D Thực thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh Khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp quyền sử dụng đất tương ứng.

2. Về những vấn đề Khác có liên quan đến tài sản Khác có trên đất:

- Buộc ông V1, bà Nguyễn Thị V2 phải tự tháo dỡ, di rời tài sản trên đất (được ký hiệu là N5 trong sơ đồ) và buộc ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K phải tự tháo dỡ, di rời tài sản trên đất là bán mái lợp tôn (được ký hiệu là N6 trong sơ đồ) ra khỏi thửa đất số 158, tờ bản đồ số 96, đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AN 056078 đã nêu tại mục 1.2.1 của phần Quyết định trong bản án này.

- Ngôi nhà 3 tầng (ký hiệu là N1 trong sơ đồ) nằm trên đất thửa số 252a (theo sơ đồ thẩm định), nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BT 505112 do UBND huyện S cấp ngày 01/9/2015 cho hộ bà Phạm Thị C: xác định là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông C3 và vợ là bà T3. Xây dựng lên 89,2m² nằm trong diện tích đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị C nên khi tiến hành kê biên, bán đấu giá diện tích đất và tài sản trên đất được nêu tại mục 1.2.3 của phần Quyết định trong bản án này thì ông C3 và bà T3 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ phải thanh toán giá trị của 342,3m² đất cùng các tài sản được nêu tại mục 1.2.3 này và không phải thanh toán giá trị của ngôi nhà 3 tầng (được ký hiệu là N1 trong sơ đồ). Khi đó, ông C3 và bà T3 còn phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định chung đối với phần diện tích là 26,1m² (chưa được cấp quyền sử dụng đất).

Trong trường hợp ông C3 và bà T3 không được nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có tổng diện tích 342,3m² thì mới có quyền được nhận chuyển nhượng 89,2m² là phần diện tích đất có ngôi nhà (ký hiệu là N3 trong sơ đồ) được xây dựng lên và phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất này.

Trong trường hợp ông C3 và bà T3 không nhận chuyển nhượng lại bất cứ phần diện tích đất nào thì toàn bộ phần diện tích đất là 342,3m² (đã được cấp quyền sử dụng đất) và 26,1m² (chưa được cấp quyền sử dụng đất) cùng toàn bộ các tài sản có trên diện tích đất này (bao gồm cả ngôi nhà 3 tầng (ký hiệu N1)) sẽ được bán đấu giá. Sau khi bán đấu giá thành công thì phần giá trị của ngôi nhà 3 tầng (ký hiệu N1) sẽ được trả lại cho C3 - T3, phần còn lại mới được sử dụng để thu hồi nợ cho nguyên đơn và thanh toán các chi phí Khác (nếu có). Đối với phần diện tích là 26,1m² (chưa được cấp quyền sử dụng đất) thì bên được quyền sử dụng phải thực hiện nghĩa vụ về thuế và thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Đối với các diện tích đất được xác định là tài sản đảm bảo để kê biên, bán đấu giá có sự tăng hoặc giảm diện tích 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.

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

Anh Nguyễn Xuân D phải hoàn trả cho Ngân hàng A - chi nhánh S tiền chi phí tố tụng là 15.541.000đ (*Mười năm triệu năm trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

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

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ theo biên lai thu số 0001560 ngày 18/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Anh Nguyễn Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch là 112.114.462đ (*Một trăm mười hai triệu một trăm mười bốn nghìn bốn trăm sáu mươi hai đồng*) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

Ông C3 và bà T3 phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.200.000đ (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*). Ông C3 và bà T3 đã nộp đủ.

4. Về quyền Kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền Kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền Kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện S;
- UBND xã Y;
- UBND thị trấn S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Hoàng Thị Nhung

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

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

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

Hoàng Thị Nhung