

Bản án số: 20/2024/KDTM-PT

Ngày 26 - 4 - 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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, ông Phạm Tuấn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2023/TLPT - DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS - ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2024/QĐ - PT ngày 26/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2024/QĐ - PT ngày 26/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N5. Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Đình L – Phó giám đốc phụ trách điều hành A1 chi nhánh huyện S. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tăng Xuân H – Phó giám đốc A1 chi nhánh huyện S. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Việt D. Nơi cư trú: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đã chết.

Bà Nguyễn Thị Hồng N. Nơi cư trú: Tổ A, ấp Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thị A**. Nơi cư trú: **Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La**. Vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền: **Công ty L3**, ông **Nguyễn Quốc H1**. Địa chỉ: **Số A, ngõ C, đường H, phường N, quận C, Hà Nội**. **Công ty L3** vắng mặt, ông **Nguyễn Quốc H1** có mặt.

Ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Nguyễn Thị C**, ông **Nguyễn Hải B**, bà **Ngô Thị N1**. Nơi cư trú: **Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La**. Vắng mặt.

Ông **Nguyễn Đức C1**, bà **Lưu Thúy V1**. Nơi cư trú: **Tổ dân phố D, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La**. Vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền: **Công ty L3**, ông **Nguyễn Quốc H1**. Địa chỉ: **Số A, ngõ C, đường H, phường N, quận C, Hà Nội**. **Công ty L3** vắng mặt, ông **Nguyễn Quốc H1** có mặt.

Bà **Ngô Thị Q**. Nơi cư trú: **Tổ dân phố C, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La**. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị A**, ông **Nguyễn Đức C1**, bà **Lưu Thúy V1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/03/2020 bà **Nguyễn Thị Hồng N** và **Ngân hàng N5** (sau đây gọi là **A1**) - **chi nhánh huyện S** đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202000556. Với hạn mức cho vay là 5.600.000.000 đồng, bao gồm dư nợ 5.542.500.000 đồng ngày 27/03/2020 của Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTD ngày 20/05/2019 được chuyển sang. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 27/03/2020 mục đích để kinh doanh hàng nông sản (Ngô hạt, sắn khô, thóc các loại).

Lãi suất cho vay trong hạn được hai bên thỏa thuận áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh và tự động điều chỉnh thông báo thay đổi về lãi suất cho vay của Ngân hàng tại từng thời điểm. Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất cơ sở + biên độ /lãi lẻ (%); kỳ điều chỉnh lãi suất theo thông báo của Ngân hàng. Cơ sở để xác định lãi suất cho vay = Trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng VNĐ trả lãi sau + biên độ nhất định. Mức lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 7%/năm, được ghi cụ thể trong từng thời điểm và trong từng giấy nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả 10%/năm.

Số tiền cho vay đã được **A1 Chi nhánh huyện S, Sơn La** tiến hành giải ngân cho gia đình bà **Nguyễn Thị Hồng N** cụ thể như sau: Ngày 03/12/2019 giải ngân số tiền 2.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/07/2020. Ngày 03/01/2020 tiến hành giải ngân số tiền 32.500.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 28/08/2020. Ngày 10/02/2020 tiến hành giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã

ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 11/10/2020. Ngày 28/02/2020 tiến hành giải ngân số tiền 425.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 29/10/2020. Ngày 24/03/2020 tiến hành giải ngân số tiền 1.685.000.000 đồng theo giấy nhận nợ đã ký kết với kỳ hạn trả nợ là ngày 25/11/2020.

Biện pháp bảo đảm: bị đơn đã sử dụng tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là bất động sản, động sản của bên thứ 3 bao gồm:

(1) Tài sản thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 674159. Số vào sổ cấp GCN: CH 00452 do UBND huyện S, cấp ngày 12/05/2015 mang tên bà: Trần Thị A (Địa chỉ: Tổ dân phố H (nay là tổ dân phố B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo hợp đồng thế chấp số 12/2018/HĐTC ký ngày 28/05/2018 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2020/HĐSĐBS ngày 27/03/2020.

Tài sản thế chấp là thửa đất số: 373, 662; tờ bản đồ số: 8. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8 (nay là tổ dân phố B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích đất 85,9 m² trong đó: Đất ở đô thị: 71,5m², đất trồng cây lâu năm 14,4m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà gỗ 3 gian. Giá trị tài sản bảo đảm: 745.288.000 đồng, còn nguyên trạng. Đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S ngày 04/07/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND thị trấn S chứng thực.

(2) Tài sản thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 279106. Số vào sổ cấp GCN: CH 00107 do UBND huyện S, cấp ngày 15/08/2011 mang tên ông: Nguyễn Ngọc S (Địa chỉ: Tổ dân phố B (nay là tổ dân phố A), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo hợp đồng thế chấp số 03/2019/HĐTC ký ngày 20/05/2019 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2020/HĐSĐBS ngày 27/03/2020.

Tài sản thế chấp là thửa đất số: 134, 134a; tờ bản đồ số: 4. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8 (nay là tổ dân phố B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích đất 329,4 m² trong đó: Đất ở đô thị: 140,8m², đất trồng cây lâu năm 189,4m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp IV.

Giá trị tài sản bảo đảm: 833.788.000 đồng, còn nguyên trạng. Đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận ngày 23/05/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND thị trấn S chứng thực.

(3) Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất; đã được cấp giấy chứng nhận số CD 363596. Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00591 do UBND huyện S, cấp ngày 29/04/2016 mang tên ông: Nguyễn Đức C1 (Địa chỉ: Tổ dân phố I (nay là tổ dân phố D), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo hợp đồng thế chấp số 04/2019/HĐTC ký ngày 03/12/2019 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2020/HĐSDBS ngày 27/03/2020.

Tài sản thế chấp là thửa đất số: 411; tờ bản đồ số: 9. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 5 (nay là tổ dân phố C), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La. Diện tích đất 149,6 m² trong đó: Đất ở đô thị: 40,0m², đất trồng cây lâu năm 109,6m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà kho khung sắt.

Giá trị tài sản bảo đảm: 2.602.192.000 đồng, tài sản còn nguyên trạng. Đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác nhận ngày 03/12/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND thị trấn S chứng thực.

(4) Tài sản thứ 4: HĐ thế chấp số 01/2019/HĐTC ngày 20/5/2019 kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2020/HĐSDBS ngày 27/3/2020 với đại diện là ông Lương Hồng N2. Tài sản thế chấp là 01 xe ô tô có BKS 26A-062.99.

Theo kế hoạch trả nợ ngày 28/07/2020 gia đình bà Nguyễn Thị Hồng N phải thực hiện trả số tiền gốc đến hạn là 2.200.000.000đ và lãi phát sinh, vì tình hình kinh doanh gặp khó khăn, nên ảnh hưởng đến khả năng trả nợ, ngày 22/06/2020 gia đình bà Nguyễn Thị Hồng N đã có đơn đề nghị và được A1 Chi nhánh huyện S cơ cấu lại thời hạn trả nợ đến ngày 23/03/2021; trong khoảng thời gian này bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Việt D đã trả được cho A1 số tiền như sau: ngày 31/3/2021 trả nợ gốc 688.224.000đ và 11.776.000đ của giấy nhận nợ số 7907-LDS-202000968, ngày 26/12/2022 trả nợ gốc 88.200.000đ của giấy nhận nợ số 7907-LDS-201903624. Khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 24/03/2021 A1 Chi nhánh huyện S, Sơn La đã nhiều lần cố gắng liên hệ làm việc, giải thích, tuyên truyền, thuyết phục nhưng cả gia đình bà N và các hộ Bên thế chấp tài sản đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay thì chỉ có ông Lương Hồng N2 đã nhất trí cho Ngân hàng kê biên và bán phát mại chiếc xe ô tô có BKS 26A-062.99 để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, sau khi tiến hành bán đấu giá chiếc xe đã được thanh toán cho khoản vay nợ gốc vào ngày 01/02/2023 là 769.894.000đ theo giấy nhận nợ số 7907-LDS-201903624, còn các hộ còn lại có tài sản đảm bảo không hợp tác, không giao tài sản cho Ngân hàng phát mại để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Vì vậy, A1 khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn

Việt D phải trả tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/6/2023 là: 5.369.340.385đ (Năm tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn ba trăm tám lăm đồng), trong đó tiền vay nợ gốc còn lại là 3.984.406.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.072.294.932đ, tiền lãi quá hạn là 312.639.453đ; kể từ ngày 01/7/2023 yêu cầu bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu các khoản lãi và phí phát sinh trên dư nợ gốc thực tế cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Vì trong quá trình đang giải quyết vụ án ông **Nguyễn Việt D** đã chết vì lý do bệnh lý nên để đảm bảo quyền lợi cho **A1**, **A1** đề nghị bà **Nguyễn Thị Hồng N** phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền nợ này trước tiên, nếu sau khi bản án có hiệu lực mà bà **N** vẫn không thực hiện thanh toán thì **A1** có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng đã thế chấp để bán đấu giá thu hồi nợ. Sau khi bán đấu giá các tài sản đảm bảo mà còn thiếu để thanh toán cho khoản nợ thì buộc bà **N** và ông **D** phải tiếp tục có nghĩa vụ cho đến khi trả xong khoản nợ với Ngân hàng, phạm vi trả nợ của ông **D** được xác định trong phần di sản thừa kế mà ông **D** để lại, nếu ông **D** không có di sản thừa kế để lại thì yêu cầu bà **N** phải chịu trách nhiệm toàn bộ đối với khoản nợ này.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông **Nguyễn Việt D** và bà **Nguyễn Thị Hồng N**. Tại các văn bản thể hiện lời khai bà **N** và ông **D** đều thừa nhận có vay **Ngân hàng N5** theo đúng như các hợp đồng tín dụng cùng các phiếu đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ như các tài liệu do ngân hàng đã cung cấp kèm theo đơn khởi kiện. Bà **N** và ông **D** có ý kiến đề nghị xem xét lại tổng số tiền nợ vì tại đơn khởi kiện của Ngân hàng không đề cập đến một tài sản thế chấp là 01 chiếc xe ô tô có BKS 26A - 062.99. Đối với các tài sản đảm bảo khác là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thì ông, bà không có ý kiến gì và không bàn giao để trả nợ vì đây không phải là tài sản thuộc sở hữu của ông bà, mà để các bên có tài sản thế chấp tự thỏa thuận với Ngân hàng, sau đó ông bà sẽ có trách nhiệm thanh toán lại với các chủ sở hữu tài sản đảm bảo sau.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị A** trình bày:**

Đối với tài sản đảm bảo mang tên ông **Nguyễn Ngọc S** thực chất là tài sản của bà nhờ ông **Nguyễn Ngọc S** đứng tên hộ và hiện giờ bà đang sống trực tiếp trong ngôi nhà trên diện tích đất mang tên ông **S**, vì vậy bà sẽ nhận có trách nhiệm với cả tài sản mang tên ông **S** và xác định tài sản này không liên quan gì đến ông **S** như ông **S** đã cho ý kiến. Đối với ý kiến của Ngân hàng đề nghị bà nhận nợ 02 tài sản, bao gồm tài sản mang tên bà và tài sản mang tên ông **S**, với tổng giá trị của tài sản đảm bảo là 1.579.000.000đ và trả trong thời hạn 03 năm (chưa tính lãi) thì bà cho rằng, vì tiền vay về là do vợ chồng anh **Nguyễn Việt D**

và chị Nguyễn Thị Hồng N sử dụng, bà chỉ cho mượn tài sản để thế chấp vì vậy bà có trách nhiệm nhận nợ và trả cụ thể theo kế hoạch như sau: yêu cầu anh Nguyễn Việt D và chị Nguyễn Thị Hồng N trả 40% của giá trị tài sản đảm bảo cho Ngân hàng, bà sẽ có trách nhiệm đôn đốc cùng ngân hàng để anh D, chị N trả nợ; còn phía bà sẽ trả tương ứng giá trị là 60% của giá trị tài sản đảm bảo = 947.400.000đ và sẽ trả trong 05 năm, theo đợt như sau:

Tháng 4 tháng năm 2023: trả 50.000.000đ; Năm 2024: trả 100.000.000đ; Năm 2025: trả 200.000.000đ; Năm 2026: trả 70.000.000đ; Năm 2027: trả 627.000.000đ.

Ngoài ra bà cũng có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án và Ngân hàng làm rõ các nội dung là (1) Lý do tại sao tại thời điểm cho vay lại định giá tài sản thế chấp có giá trị cao như vậy để cho vay số tiền lớn như thế, (2) Khi cho bà ký kết vào hợp đồng cho vay có đầy đủ các nội dung chưa hay bà chỉ ký giấy trắng, lúc ký có mặt anh Nguyễn Việt D và chị Nguyễn Thị Hồng N hay không, có đúng là hợp đồng này được ký tại Trụ sở ngân hàng N6 chi nhánh S hay không? Tuy nhiên, bà A công nhận và xác định các chữ ký trong hợp đồng theo hồ sơ khởi kiện mà Ngân hàng nộp cho Tòa án đúng là chữ ký của bà, do bản thân bà tự mình ký vào.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thúy V1, ông Nguyễn Đức C1 trình bày:*

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng để ông bà nhận nợ tương ứng với giá trị của tài sản đảm bảo là 2.200.000.000đ và trả trong thời hạn 03 năm (chưa tính lãi) thì ông bà có ý kiến như sau, vì tiền vay về là do vợ chồng anh Nguyễn Việt D và chị Nguyễn Thị Hồng N sử dụng, ông bà chỉ cho mượn tài sản để thế chấp vì vậy chúng tôi có trách nhiệm nhận nợ và trả cụ thể theo kế hoạch như sau: yêu cầu anh Nguyễn Việt D và chị Nguyễn Thị Hồng N trả 40% của giá trị tài sản đảm bảo cho Ngân hàng còn phía ông bà sẽ trả tương ứng giá trị là 60% của giá trị tài sản đảm bảo = 1.320.000.000đ và sẽ trả trong 05 năm, theo đợt như sau:

Tháng 12/2023: trả 50.000.000đ; Năm 2024: trả 100.000.000đ; Năm 2025: trả 200.000.000đ; Năm 2026: trả 200.000.000đ; Năm 2027: trả 770.000.000đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Hải B, bà Ngô Thị N1 trình bày:*

Ông bà là các thành viên trong cùng một gia đình của ông S có một tài sản đảm bảo là Đất và các tài sản trên đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 279106. Số vào sổ cấp GCN: CH 00107 do UBND huyện S, cấp ngày 15/08/2011 mang tên ông:

Nguyễn Ngọc S, quá trình giải quyết vụ án đã cho ý kiến bằng văn bản như sau: quyền sử dụng đất này là của ông **Nguyễn Văn B1** và bà **Nguyễn Thị N3** nhượng lại cho bà **A**, mặc dù mang tên ông **S** nhưng trên thực tế là của bà **Trần Thị A** và kể từ khi nhận nhượng lại từ ông **B1** và bà **N3** cho đến nay thì bà **A** vẫn sinh sống trực tiếp trong ngôi nhà trên diện tích đất này. Vì lý do cá nhân nên ông **S** mới đứng tên hộ và cũng vì vậy nên tại hợp đồng thế chấp tài sản này vay Ngân hàng thì ông cũng đứng ra ký kết. Hiện nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu giải quyết tài sản thế chấp này thì ông **S** và các thành viên trong gia đình không có ý kiến gì và đồng nhất với quan điểm của bà **Trần Thị A**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ngô Thị Q** trình bày:*

Bà là người hiện đang thuê tài sản trên đất cùng quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp của ông **Nguyễn Đức C1** với nguyên đơn để làm quán ăn: bà **Q** có văn bản thể hiện ý kiến và cho biết có thuê lại với bà **V1** - ông **C1** để làm quán ăn, thời hạn thuê là 02 năm, khi thuê bà không biết đây là tài sản đã thế chấp với Ngân hàng nên không thông báo cho phía Ngân hàng biết, quá trình thuê thì bà không cải tạo mới gì đối với tài sản trên đất. Nếu phần tài sản này bị kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì bà nhất trí, không có ý kiến gì, lúc đó giữa bà và ông bà **V1** - Cảnh sẽ tự tiến hành thương lượng để xử lý hợp đồng thuê giữa hai bên và không có ý kiến tại vụ án này, nếu nảy sinh tranh chấp sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS – ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào các điều khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; Các Điều 155, 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 292, 293, 294, 295, 298, 299, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468; 398, 399, 400, 401, khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

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

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của **Ngân hàng N5** đối với bà **Nguyễn Thị Hồng N**.

1.1 Buộc bà **Nguyễn Thị Hồng N** phải thanh toán cho **Ngân hàng N5** tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 30/6/2023 là 5.369.340.385đ (*Năm tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng*); trong đó: tiền vay nợ gốc là 3.984.406.000đ (*Ba tỷ chín trăm tám mươi tư triệu bốn trăm linh sáu nghìn đồng*), lãi trong hạn là: 1.072.294.932đ (*Một tỷ không trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi tư nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), lãi quá hạn

là: 312.639.453đ (Ba trăm mười hai triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, tiền lãi quá hạn, phí phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/7/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị Hồng N không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng N5 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 để thu hồi nợ (03 tài sản)

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/09/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A, ngày 28/09/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C1, bà Lưu Thúy V1 có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTD ký ngày 20/05/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N và Ngân hàng bị vô hiệu, kéo theo các hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Hợp đồng thế chấp không có đơn đăng ký thế chấp là vi phạm quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm có các vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, không đưa những người thừa kế của ông Nguyễn Việt D vào tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung tuy nhiên không xác định rõ tài sản của ông D. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308

Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

**Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là tranh chấp dân sự để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là không phù hợp. Trong trường hợp này phải áp dụng Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự là tranh chấp kinh doanh thương mại mới đúng. Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy không làm thay đổi bản chất của vụ án nên cần rút kinh nghiệm

[2] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Việt D chết ngày 03/8/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D gồm ông Nguyễn Xuân B2, bà Nguyễn Thị N4, bà Nguyễn Thị Hồng N, cháu Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thành Đ không được cấp sơ thẩm đưa vào người tham gia tố tụng là vi phạm khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Hồng N, đã có uỷ quyền của ông D cho bà N xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn đối với hàng thừa kế của ông D gồm ông Nguyễn Xuân B2, bà Nguyễn Thị N4, cháu Nguyễn Thành L1, Nguyễn Thành Đ đều xác định nhất trí với bản án sơ thẩm, đồng ý với việc không tham gia tố tụng. Bà N vẫn thừa nhận nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng đã ký kết, không có kháng cáo về nội dung này nên xét thấy không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của đương sự. Đối với di sản thừa kế của ông D trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về tên của nguyên đơn đã được sửa lại so với bản án sơ thẩm theo đúng Công văn số 38/KHXX ngày 29/03/2007 của Tòa án nhân dân tối cao và phù hợp với các văn bản uỷ quyền Ngân hàng cung cấp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh Nguyễn Quốc H1 khiếu nại Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La không tuân thủ về thời hạn thông báo, công khai các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, như vậy đã vi phạm về xác minh, thu thập chứng cứ được quy định tại khoản 5 Điều 97 Bộ luật Tố tụng

dân sự; Tòa án xét xử phúc thẩm trước thời điểm thu thập tài liệu, chứng cứ đã làm ảnh hưởng đến quyền của đương sự đối với bà **Trần Thị A**, ông **Nguyễn Đức C1**, bà **Lưu Thúy V1**. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2023/QĐXXPT-DS ngày 26/12/2023, đồng thời thực hiện đúng thủ tục về xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định để đảm bảo quyền đương sự của bà **Trần Thị A**, ông **Nguyễn Đức C1**, bà **Lưu Thúy V1** đã được giải quyết bằng Quyết định số 03/2024/QĐ – CA ngày 19/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; Thông báo số 18/TB – TANDCC – DS ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Về nội dung*

[5] Các bên đương sự đều thừa nhận, ngày 27/03/2020, Ngân hàng và bà **Nguyễn Thị Hồng N** ký kết hợp đồng tín dụng số 7907-LAV-202000556. Với hạn mức cho vay là 5.600.000.000 đồng. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Thời hạn của hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 27/03/2020 mục đích để kinh doanh hàng nông sản. Xét hợp đồng được ký kết với các bên là hợp đồng hợp pháp, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp về nội dung và hình thức. Do đó, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà **Nguyễn Thị Hồng N** phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi là có căn cứ pháp luật. Hợp đồng tín dụng được ký kết bao gồm dư nợ 5.542.500.000 đồng ngày 27/03/2020 của Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTD ngày 20/05/2019 được chuyển sang. Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTD ngày 20/05/2019 bao gồm dư nợ 4.300.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số 01/2018/HĐTD ngày 28/5/2018 được chuyển sang. Như vậy, hợp đồng tín dụng được ký kết bao gồm dư nợ từ các hợp đồng cũ chuyển sang, là sự tự nguyện thỏa thuận của bà **N** và Ngân hàng, trên cơ sở tự nguyện, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm, không vi phạm đạo đức xã hội nên giao dịch dân sự phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định.

[6] Để bảo đảm cho khoản vay của bà **N**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đồng ý ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng đối với các tài sản cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 674159. Số vào sổ cấp GCN: CH 00452 do **UBND huyện S**, cấp ngày 12/05/2015 mang tên bà: **Trần Thị A** (Địa chỉ: **Tổ dân phố H (nay là tổ dân phố B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La**) theo hợp đồng thế chấp số 12/2018/HĐTC ký ngày 28/05/2018 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2020/HĐSĐBS ngày 27/03/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 BE 279106. Số vào sổ cấp GCN: CH 00107 do UBND huyện S, cấp ngày 15/08/2011 mang tên ông: Nguyễn Ngọc S (Địa chỉ: Tổ dân phố B (nay là tổ dân phố A), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo hợp đồng thế chấp số 03/2019/HĐTC ký ngày 20/05/2019 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 03/2020/HĐSDDBS ngày 27/03/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được cấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đã được cấp giấy chứng nhận số CD 363596. Số vào sổ cấp GCN: CH 00591 do UBND huyện S, cấp ngày 29/04/2016 mang tên ông: Nguyễn Đức C1 (Địa chỉ: Tổ dân phố I (nay là tổ dân phố D), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La) theo hợp đồng thế chấp số 04/2019/HĐTC ký ngày 03/12/2019 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 04/2020/HĐSDDBS ngày 27/03/2020.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác giữa bà Trần Thị A, ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Đức C1 với Ngân hàng có thỏa thuận: “*Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, các khoản phí và các nghĩa vụ tài chính khác) của Bên C đối với Bên A theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/HĐTD ký ngày 20/05/2019 và từ tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có) mà Bên C ký với Bên A trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này (Sau đây gọi chung là “Hợp đồng cấp tín dụng”)* Tại mọi thời điểm, phạm vi bảo đảm tối thiểu bằng giá trị tài sản bảo đảm của tài sản thế chấp theo biên bản định giá được Bên A và Bên B xác lập.” Như vậy, tài sản đảm bảo tại các hợp đồng thế chấp này vẫn đảm bảo cho các khoản vay của bà N tại Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng được ký trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp này (Hợp đồng năm 2018 và 2019). Do đó, khi bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà Trần Thị A, ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Đức C1 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tại các Hợp đồng thế chấp.

Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tài sản thế chấp đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo về nội dung và hình thức. Hiện trạng tài sản không có sự thay đổi kể từ thời điểm thế chấp đến nay theo các biên bản xem

xét thẩm định tại chỗ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên quyền phát mại tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7] Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả được số tiền cụ thể như sau: Ngày 31/3/2021 trả nợ gốc 688.224.000đ và 11.776.000đ của giấy nhận nợ số 7907-LDS-202000968, ngày 26/12/2022 trả nợ gốc 88.200.000đ của giấy nhận nợ số 7907-LDS-201903624, ngày 07/9/2022 ông Lương Hồng N2 đã tiến hành bàn giao tài sản thế chấp và nhất trí cho Ngân hàng kê biên, bán phát mãi chiếc xe ô tô có BKS 26A-062.99 để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, sau khi tiến hành bán đấu giá chiếc xe đã được thanh toán cho khoản vay nợ gốc vào ngày 01/02/2023 là 769.894.000đ (Tài sản thế chấp là 01 xe ô tô có BKS 26A-062.99, theo HĐ thế chấp số 01/2019/HĐTC ngày 20/5/2019 kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2020/HĐSĐBS ngày 27/3/2020 với đại diện là ông Lương Hồng N2.) Việc kê biên, bán phát mãi tài sản là chiếc xe ô tô của ông Lương Hồng N2 là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc Ngân hàng không thực hiện thỏa thuận đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán 60% giá trị tài sản để giải chấp đối với tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận này không được ghi nhận tại văn bản, chỉ là ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không xem xét giải quyết.

Do bên vay tài sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng N trả số tiền gốc và tiền lãi phát sinh là có cơ sở, cần chấp nhận.

Tuy nhiên, thời điểm xác định lãi, lãi suất trong hợp đồng phải là thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 14/9/2023) theo quy định tại Điều 4, Điều 6 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. Cấp sơ thẩm xác định thời điểm xác định lãi, lãi suất là ngày 30/6/2023 là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A, bà Lưu Thúy V1, ông Nguyễn Đức C1, nhưng cần sửa lại phần Quyết định của bản án sơ thẩm và xác định lại loại vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do xác định lại về loại việc nên án phí sơ thẩm sẽ được tính lại cho phù hợp.

[8.2] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Buộc bà **Trần Thị A**; bà **Lưu Thúy V1**, ông **Nguyễn Đức C1** phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị A**, bà **Lưu Thúy V1**, ông **Nguyễn Đức C1**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS - ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào các điều khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 294, 295, 298, 299, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 357, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của **Ngân hàng N5** đối với bà **Nguyễn Thị Hồng N**.

1.1 Buộc bà **Nguyễn Thị Hồng N** phải thanh toán cho **Ngân hàng N5** tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 14/9/2023 là 5.392.664.983đ (*Năm tỷ ba trăm chín mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi tư nghìn chín trăm tám mươi ba đồng*); trong đó: tiền vay nợ gốc là 3.984.406.000đ (*Ba tỷ chín trăm tám mươi tư triệu bốn trăm linh sáu nghìn đồng*), lãi trong hạn là: 1.072.294.932đ (*Một tỷ không trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi tư nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), lãi quá hạn là: 335.964.006đ (*Ba trăm ba mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi tư nghìn sáu đồng*).

Buộc bà **Nguyễn Thị Hồng N** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, tiền lãi quá hạn, phí phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà **Nguyễn Thị Hồng N** không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì **Ngân hàng N5** 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:

* **Tài sản thứ nhất:** 01 diện tích đất cùng tài sản trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số BT 674159; Thửa đất số 373, 662; Tờ bản đồ số 8, do UBND huyện S cấp ngày 12/5/2015, mang tên bà Trần Thị A. Địa chỉ tại: Tổ dân phố B (trước là tổ dân phố H), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Có tổng diện tích đất sử dụng thực tế là 85,4m²; trong đó đất ở đô thị là 71,5m² và đất trồng cây lâu năm là 13,9m² (*giảm 0,5m² diện tích đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường lô xóm; được xác định từ điểm A3 đến điểm A4, chiều dài cạnh lần lượt là 1,90 mét + 4,16 mét.

- Phía Đông giáp đất nhà ông B3; được xác định từ điểm A4 đến điểm A6, có chiều dài cạnh lần lượt là 2,64 mét + 12,91 mét.

- Phía Nam giáp đường lô xóm; được xác định từ điểm A1 đến điểm A6, chiều dài cạnh là 5,24 mét.

- Phía Tây giáp đất nhà ông B3; được xác định từ điểm A1 đến điểm A3, có chiều dài cạnh lần lượt là 12,87 mét + 1,84 mét.

Và tài sản trên đất gồm có 01 ngôi nhà gỗ mái lợp ngói đã cũ nát, diện tích là 19,1m².

(Có sơ đồ kèm theo)

* **Tài sản thứ hai:** 01 diện tích đất cùng tài sản trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số BE 279106; Thửa đất số 134, 134a; Tờ bản đồ số 4, do UBND huyện S cấp ngày 15/8/2011, mang tên hộ bà Nguyễn Thị N3 và ông Nguyễn Văn B1 được chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/8/2013. Địa chỉ tại: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích sử dụng thực tế là 363,6m²; trong đó đất ở đô thị là 140m² và đất trồng cây lâu năm là 223,6m² (*tăng 34,2m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất nhà ông L2 có chiều dài cạnh lần lượt là 8,50 mét + 12,04 mét và giáp đường lô xóm có chiều dài cạnh lần lượt là 3,31 mét + 4,06 mét + 0,88 mét.

- Phía Bắc giáp đất nhà ông H2, chiều dài cạnh là 13,91 mét.

- Phía Nam giáp một rãnh thoát nước có chiều dài cạnh là 5,42 mét và giáp đường lô xóm có chiều dài cạnh lần lượt là 5,13 mét + 0,70 mét + 0,96 mét.

- Phía Tây giáp đất nhà ông Đ1, có chiều dài cạnh lần lượt là 13,47 mét + 1,34 mét + 12,36 mét.

Và các tài sản trên đất gồm có:

- 01 ngôi nhà xây mái lợp ngói (được ký hiệu là N1 trong sơ đồ), có diện tích là 49,1m². Được xác định từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6.
- 01 ngôi nhà tắm (được ký hiệu là N2 trong sơ đồ), tường xây gạch 110mm, có diện tích là 4,2m².
- 01 nhà kho mái lợp ngói, tường xây gạch 110mm (được ký hiệu là N3 trong sơ đồ), có diện tích là 9,5m².
- 01 bán mái lợp tôn, trong đó phần bán mái (ký hiệu là N4 trong sơ đồ) nằm trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 82,2m² và một phần bán mái nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ký hiệu là N5 trong sơ đồ) nằm vào phần đất của đường lô xóm, có diện tích là 5,5m².

Trong trường hợp phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất này thì diện tích đất trồng cây lâu năm tăng thêm là 34,2m² so với diện tích đã được cấp quyền trước đó, thì chủ thể được cấp đổi phải thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định của pháp luật về đất đai.

* **Tài sản thứ ba:** 01 diện tích đất cùng tài sản trên đất, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CD 363596; Thửa đất số 411; Tờ bản đồ số 9, do UBND huyện S cấp ngày 29/4/2016. Địa chỉ tại: Tổ dân phố C (trước là tổ dân phố E), thị trấn S, huyện S, tỉnh Sơn La; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đức C1.

Tổng diện tích sử dụng thực tế là 158,4m²; trong đó đất ở đô thị là 40m² và đất trồng cây lâu năm là 118,4m² (tăng 8,8m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), được đánh dấu từ điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6 trong sơ đồ; có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà bà H3: được xác định từ điểm A3 đến A4; chiều dài cạnh là 17,84 mét.
- Phía Đông giáp đất bà H2; được xác định từ điểm A4 đến A5, chiều dài cạnh là 8,8 mét.
- Phía Nam giáp đất bà H1: được xác định từ điểm A5 đến A6, chiều dài cạnh là 6,32 mét + 9,10 mét + 2,75 mét = 18,17 mét.
- Phía Tây giáp đường Thanh niên; được xác định từ điểm A3 đến A6; chiều dài cạnh là 8,8 mét.

Và tài sản trên đất gồm có:

- 01 ngôi nhà xây khung cứng, mái lợp tôn, tường xây gạch 110mm, (được ký hiệu là N1 trong sơ đồ); có diện tích là 158,4m². Được xác định từ

điểm A3 đến các điểm A4, A5, A6, nằm hoàn toàn trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- 01 ngôi nhà xây khung cứng, mái lợp tôn, tường xây gạch 110mm (được ký hiệu là N2 trong sơ đồ) là phần nối liền với ngôi nhà được ký hiệu N1 trong sơ đồ; có diện tích là 21,2m². Được xác định từ điểm A2 đến các điểm A3, A6, A7, nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm vào chỉ giới giao thông của **đường T**.

- 01 bán mái lợp tôn (được ký hiệu là N3 trong sơ đồ) cột kèo bằng sắt, có diện tích là 20,8m². Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A7, A8; phần bán mái này nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm vào chỉ giới giao thông của **đường T**.

Trong trường hợp phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất này thì diện tích đất trồng cây lâu năm tăng thêm là 8,8m² so với diện tích đã được cấp quyền trước đó, thì chủ thể được cấp đổi phải thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.3 Trường hợp sau khi xử lý bán phát mại tài sản được nêu tại mục 1.2 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì bà **Nguyễn Thị Hồng N**, ông **Nguyễn Việt D** tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại; Trong đó, nghĩa vụ trả nợ của ông **Nguyễn Việt D** được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế mà ông **D** để lại, trong trường hợp ông **D** không có di sản thừa kế để lại thì bà **N** phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ số tiền nợ còn lại với nguyên đơn. Nếu sau khi thực hiện thanh toán mà còn thừa thì **Ngân hàng N5** có trách nhiệm trả lại bà **Nguyễn Thị Hồng N**.

Trường hợp bà **Nguyễn Thị Hồng N** 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 N5** 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà **Nguyễn Thị Hồng N** phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.392.000đ (*Một trăm mười ba triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

Ngân hàng N5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000đ (*Năm mươi bảy triệu đồng*) theo

biên lai thu số AA/2021/0003008 ngày 31/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Bà Nguyễn Thị Hồng N phải hoàn trả cho Ngân hàng N5 tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 14.871.000đ (Mười bốn triệu tám trăm bảy mươi một nghìn đồng).

2.2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000702 ngày 06/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Bà Trần Thị A còn phải nộp tiếp số tiền là 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thúy V1, ông Nguyễn Đức C1 phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000701 ngày 06/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã. Bà Lưu Thúy V1, ông Nguyễn Đức C1 còn phải nộp tiếp số tiền là 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 26/04/2024).

“Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7^a, 7^b 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**

Phạm Tuấn Minh

Đỗ Tuấn Long

Tòng Thị Hiền

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Sông Mã;
- Chi cục THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tòng Thị Hiền

