

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 104/2024/DS-ST
Ngày: 30 – 9 – 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thanh Nhanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Đào Đắc Cẩm Tú.
- Ông Ngô Quốc Tiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phan Ngọc Điềm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 210/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Quỹ Tín dụng Nhân dân P.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần P.**, chức vụ: Giám đốc Quỹ Tín dụng Nhân dân P.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (đại diện uỷ quyền, theo giấy uỷ quyền số 02a/2022/GUQ-QTDNDTP ngày 28-01-2022 của Quỹ Tín dụng Nhân dân P); (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Lâm Thị Thu H.**

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trịnh Phước T.**

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà **Trịnh Hồng N.**

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Phước T và bà Trịnh Hồng N

: Bà **Lâm Thị Thu H**, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (đại diện uỷ quyền, theo giấy uỷ quyền ngày 16-9-2024); (vắng mặt).

3. Ông **Đào Tuấn D**; (vắng mặt).

4. Bà **Trần Thị U**; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn là Quỹ Tín dụng Nhân dân P và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đều trình bày:

Ngày 03-10-2018, bà Lâm Thị Thu H và Quỹ Tín dụng Nhân dân P (sau đây viết là: nguyên đơn) ký Hợp đồng tín dụng số 323/18/HĐTD, cụ thể:

Số tiền vay: 340.000.000 đồng; mục đích vay: Sinh hoạt gia đình, chăn nuôi; lãi suất ban đầu: 16,2%/năm lãi suất trong hạn; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 03-10-2018 đến ngày 03-10-2023; phương thức trả nợ: Trả lãi, gốc cuối kỳ.

Tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 109724, số thửa 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.500m², mục đích sử dụng: Đất lúa, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 29-9-2004 cho hộ bà Lâm Thị Thu H đứng tên.

Đến nay bà H chưa trả tất nợ cho nguyên đơn, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị Thu H hoàn trả số tiền vay và xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị Thu H trả cho nguyên đơn số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30-9-2024 với số tiền gồm: 338.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi trong hạn là 273.959.310 đồng và lãi quá hạn là 81.683.951 đồng trừ 29.000 đồng tiền lãi đã trả, tổng cộng là 693.614.261 đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu sáu trăm mười bốn nghìn hai trăm sáu mươi một đồng) và phải trả tiền lãi phát sinh cho đến khi tất toán hết nợ gốc; Nếu không trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

2. Trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21-8-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lâm Thị Thu H trình bày:

Bà Lâm Thị Thu H thống nhất với lời trình bày, nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 47, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp năm 2004 cho hộ bà Lâm Thị Thu H đứng tên; thời điểm cấp quyền sử dụng đất thì hộ bà gồm có chồng bà là ông Trịnh Phước Lộc và các con là ông Trịnh Phước T, bà Trịnh

Hồng N. Ông Lộc đã chết vào tháng 01 năm 2021. Cha mẹ của ông Lộc cũng đã chết. Thửa đất này bà H cho vợ chồng ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U thuê sử dụng, đến năm 2025 hết thời hạn. Bà H không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này.

Bà H đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn, nên bà H đồng ý cho nguyên đơn phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

3. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U:

Trong biên bản lấy lời khai ngày 26-8-2024, ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U đều trình bày: Ông D và bà U có thuê phần đất thửa 47, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng của bà Lâm Thị Thu H, đến năm 2025 hết thời hạn thuê. Ông D và bà U không yêu cầu độc lập, không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa số 47 này; ông, bà cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp.

4. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phước T, bà Trịnh Hồng N có người đại diện hợp pháp là bà Lâm Thị Thu H:

Ông Trịnh Phước T, bà Trịnh Hồng N đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải; nhưng ông T, bà N đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của ông, bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Toà án cũng không lấy lời khai được. Khi Toà án có quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia tố tụng thì ông T, bà N uỷ quyền cho bà Lâm Thị Thu H, bà H cũng là bị đơn trong vụ án, nhưng bà H vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến gì khác.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng đã thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn trả lại tiền vay và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay, do bị đơn có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại Phiên tòa, bà Lâm Thị Thu H là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phước T, bà Trịnh H Ngọc; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt này không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ vay:

[2.1] Theo Hợp đồng tín dụng số 323/18/HĐTD ngày 03-10-2018, nội dung: bà Lâm Thị Thu H vay của nguyên đơn số tiền 340.000.000 đồng, mục đích vay: SHGD và chăn nuôi, theo nguyên đơn trình bày là sinh hoạt gia đình, chăn nuôi; lãi suất: 16.2000%/năm lãi suất trong hạn (nguyên đơn trình bày: lãi suất này là 16,2%/năm), lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày 03-10-2018 đến ngày 03-10-2023; phương thức trả nợ: Trả lãi, gốc cuối kỳ. Trong quá trình vay vốn, thì bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn và số nợ này đến nay đã chuyển sang nợ quá hạn.

[2.2] Đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, nguyên đơn đã giải ngân cho bà H số tiền vốn là 340.000.000 đồng, nhưng sau đó bà H không thanh toán nợ theo hợp đồng, nay chuyển sang nợ quá hạn. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30-9-2024 tổng cộng 693.614.261 đồng, trong đó gồm 338.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi trong hạn là 273.959.310 đồng, lãi quá hạn là 81.683.951 đồng, nhưng được trừ 29.000 đồng tiền lãi đã trả. Việc bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đã thỏa thuận là vi phạm Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết; bà H có lỗi nên phải chịu mọi hậu quả theo hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp quy định pháp luật. Số tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn là đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà H trả tiền vốn và tiền lãi nêu trên là có căn cứ chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 357, Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Ngày 21-8-2024 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng với kết quả như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Đào Tuấn D.
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Bá T.
- Hướng Nam giáp đất ông Đào Tuấn D.

- Hướng Bắc giáp đất bà Lâm Phương T1.

Đất hiện nay đang sử dụng trồng lúa.

Theo bà H trình bày thì thửa đất này do ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U đang trực tiếp quản lý sử dụng, do ông D thuê đất cách đây khoảng 10 năm.

[3.2] Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, bà H đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 257/14 ngày 28-5-2014 được ký kết giữa nguyên đơn với bà Lâm Thị Thu H đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 30-5-2014, số 15, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD, có chữ ký đứng tên: Trịnh Phước L và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng ngày 28 tháng 5 năm 2014 thì bà H đã thế chấp cho nguyên đơn phần đất thửa đất số thửa 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.500m², mục đích sử dụng: Đất lúa, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 109724 ngày 29-9-2004 cho hộ bà Lâm Thị Thu H. Theo công văn số 864/UBND-VP ngày 12-7-2024 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên thì không xác định hộ gia đình bà H được cấp quyền sử dụng đất là gồm có ai. Theo công văn số 74/CAH ngày 18-9-2024 Công an huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin trong tàng thư hộ khẩu của bà Lâm Thị Thu H thời điểm năm 2003 đến năm 2004, kết quả tra cứu tàng thư hộ khẩu số 31720-006763 ấp S, xã P, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, Công an huyện Mỹ Xuyên quản lý hộ ông Trịnh Phước L, vào thời điểm năm 2004 gồm có các thành viên: Trịnh Phước L, sinh năm 1963; Lâm Thị Thu H, sinh năm 1966; Trịnh Phước T, sinh năm 1988; Trịnh Hồng N, sinh năm 1998.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng ông Trịnh Phước L đã chết; bà H cũng là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phước T và bà Trịnh Hồng N đã đồng ý cho nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, vì bà H không có khả năng trả nợ.

Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 257/14 ngày 28-5-2014 có thỏa thuận: Nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trả nợ vay bao gồm nợ gốc, lãi vay tròn hạn, lãi quá hạn và các khoản phí (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng số: 257/14 ngày 28 tháng 5 năm 2014 và các hợp đồng vay tiếp theo được ký kết giữa ông (bà) Lâm Thị Thu H với QTDND Thạnh Phú.

[3.3] Xét Hợp đồng thế chấp, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chủ thế chấp là phù hợp pháp luật. Nên nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản này để thu hồi nợ khi bị đơn không thanh toán nợ vay là có cơ sở.

[4] Từ những phân tích trên, cần buộc bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30-9-2024 là 693.614.261 đồng, trong đó gồm 338.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi trong hạn là 273.959.310 đồng, lãi quá hạn là 81.683.951 đồng và được trừ 29.000 đồng tiền lãi mà bà H đã trả. Bà H còn phải chịu lãi cho đến khi thanh toán xong nợ cho nguyên đơn, theo mức lãi suất

thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Trường hợp bà H không thanh toán nợ, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.500m², mục đích sử dụng: Đất lúa, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp quyền sử dụng đất vào ngày 29-9-2004 cho hộ bà Lâm Thị Thu H và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết, theo quy định tại Điều 100 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Phần đất này hiện nay ông Đào Tuấn D, bà Trần Thị U sử dụng trồng lúa, nên buộc ông D và bà U phải giao phần đất thế chấp thửa số 47, tờ bản đồ số 6 cho cơ quan có thẩm quyền khi xử lý tài sản thế chấp. Các đương sự có quyền khởi kiện về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Khi bà H thanh toán xong nợ, thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bà H GCNQSDĐ đã thế chấp, theo quy định tại khoản 1 Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Do đó, lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu là 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng); nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn phải nộp trả lại cho nguyên đơn, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chi phí này đã được chi xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”.

[7.1] Bà H có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn, nên bà H phải chịu án phí dân sự, cụ thể là 31.744.570 đồng.

[7.2] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 322, khoản 1 Điều 357, Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng

12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ Tín dụng Nhân dân P về việc buộc bị đơn bà Lâm Thị Thu H trả tiền nợ vay.

1.1. Buộc bị đơn bà Lâm Thị Thu H trả cho Quỹ Tín dụng Nhân dân P số tiền nợ tổng cộng là 693.614.261 đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu sáu trăm mười bốn nghìn hai trăm sáu mươi một đồng), tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30 tháng 9 năm 2024, trong đó gồm:

- Tiền nợ gốc: 338.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu đồng).

- Lãi suất trong hạn và quá hạn là 355.614.261 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm mười bốn nghìn hai trăm sáu mươi một đồng).

1.2. Về tiền lãi chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức là ngày 01 tháng 10 năm 2024), bà Lâm Thị Thu H còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 323/18/HĐTD ngày 03 tháng 10 năm 2018, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 323/18/HĐTD ngày 03 tháng 10 năm 2018, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ Tín dụng Nhân dân P, thì lãi suất mà bà Lâm Thị Thu H phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ Tín dụng Nhân dân P.

1.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Quỹ Tín dụng Nhân dân P có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lâm Thị Thu H không trả tiền nợ nêu trên, thì Quỹ Tín dụng Nhân dân P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 323/18/HĐTD ngày 03 tháng 10 năm 2018, đó là phần đất thửa số 47, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 109724 ngày 29 tháng 9 năm 2004 cho hộ bà Lâm Thị Thu H và các tài sản của bà H gắn liền với thửa đất.

Khi bà Lâm Thị Thu H trả hết nợ, thì Quỹ Tín dụng Nhân dân P phải giao trả lại cho bà Lâm Thị Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp.

1.4. Buộc ông Đào Tuấn D và bà Trần Thị U giao thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng cho cơ quan có thẩm quyền khi xử lý tài sản thế chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn bà Lâm Thị Thu H phải chịu 31.744.570 đồng (Ba mươi một triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi đồng) án phí sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho Quỹ Tín dụng Nhân dân P số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005509 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lâm Thị Thu H phải chịu 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng); Quỹ Tín dụng Nhân dân P đã tạm nộp, nên bà Lâm Thị Thu H phải nộp 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) để trả lại cho Quỹ Tín dụng Nhân dân P. Chi phí này đã được chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày Tòa án giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (khi bản án có hiệu lực pháp luật);
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Cao Thanh Nhanh