

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN YÊN THÀNH  
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 72/2024/ST-DS

Ngày: 27-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH - TỈNH NGHỆ AN**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Xuân Thọ - Thẩm phán.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nhàn.
2. Bà Phan Thị Nga.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Thanh Hà – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:* Ông Chu Văn Khoa - Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 199/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “ tranh chấp hợp đồng tín dụng ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2024/QĐST-DS ngày 17/12/2024 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành.

Địa chỉ: xóm Trung Tâm, xã Thọ Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Sỹ Ngoan – Chức vụ: giám đốc là người đại diện theo pháp luật ( có mặt).

*2. Bị đơn:* Ông Trần Văn X ( có mặt) và bà Lê Thị X ( vắng mặt).

Địa chỉ: xóm Thị Tứ, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị X: Ông Trần Văn X ( Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2024).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 07 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành trình bày:*

Ngày 31/10/2022, khách hàng ông Trần Văn X, bà Lê Thị X và Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành ký hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD, nội dung như sau:

- Số tiền vay: 800.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Trồng trọt và chăn nuôi trang trại.
- Thời hạn vay 1 năm, kể từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2023.
- Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ.
- Lịch trả lại: hàng quý.
- Lãi suất cho vay : 12 %/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh và thời điểm áp dụng lãi suất điều chỉnh được thực hiện theo quyết định của HĐQT Quỹ.
- Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả : 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi trên số tiền lãi chậm trả : 10%/năm.
- Chuyển nợ quá hạn : Bên cho vay chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà bên vay không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận và không được bên cho vay chấp nhận cơ cấu lại thời hạn trả nợ quy định tại điều 7 của Hợp đồng ; Đồng thời thông báo cho bên vay về việc chuyển nợ quá hạn.
- Tài sản đảm bảo cho khoản tiền vay:

Ông Trần Văn X và bà Lê Thị X thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 83, tờ BĐ 29, diện tích 253 m<sup>2</sup> ( 200 m<sup>2</sup> đất ở, 53 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: xóm Tân Minh, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị X ngày 20/10/2022, tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Ngày 31/10/2022 Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành đã giải ngân cho ông Trần Văn X, bà Lê Thị X 800.000.000 đồng bằng hình thức giao tiền mặt. Ông Trần Văn X và bà Lê Thị X đã ký giấy nhận nợ 800.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Văn X, bà Lê Thị X trả tiền lãi khoản vay đến ngày 20/05/2023 là 52.866.000 đồng; đến kỳ trả lãi tiếp theo nhưng ông Trần Văn X, bà Lê Thị X không thực hiện nghĩa vụ lãi và đến kỳ trả nợ gốc ngày 31/10/2023 nhưng ông X, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi.

Quỹ tín dụng đã nhiều lần yêu cầu ông X, bà X trả nợ gốc, nợ lãi nhưng ông X, bà X vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo yêu cầu.

Do đó Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành như sau:

Nợ gốc: 800.000.000 đồng.

Lãi trên nợ gốc trong hạn: Từ ngày 21/05/2023 đến ngày 31/10/2023 là 164 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm = 43.134.000 đồng.

Lãi trên nợ quá hạn: từ ngày 01/11/2023 đến ngày 27/12/2024 là 422 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm x 150% = 166.487.000

Tổng là 1.009.621.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

-Trong trường hợp khách hàng ông Trần Văn X và bà Lê Thị X không trả được nợ hoặc không trả đủ nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành thì cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

-Trường hợp sau khi phát mãi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, án phí, lệ phí, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì khách hàng ông Trần Văn X và bà Lê Thị X có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai đề ngày 23 tháng 10 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn X và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị X trình bày:*

Ngày 31/10/2022, Quỹ TDND xã Thọ Thành và Ông, Bà đã tự nguyện ký Hợp đồng tín dụng số 61870 như sau.

- Số tiền vay : 800.000.000 đồng.
- Mục đích vay : Chăn nuôi trang trại
- Thời hạn vay : 12 tháng.
- Lịch trả nợ gốc : 31/10/2023.
- Lịch trả lãi : Trả hàng Quý vào cuối tháng cuối quý.
- Lãi suất cho vay : 12%/năm cố định.
- Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Ông, Bà thế chấp tài sản bảo đảm : Quyền sử dụng đất diện tích 253m<sup>2</sup> thửa đất: 83, tờ BĐ 29, địa chỉ: xóm Tân Minh, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị X ngày 20/10/2022, tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng Quỹ tín dụng đã giải ngân 800.000.000 đồng cho Ông, Bà và Ông, Bà đã trả tiền lãi cho Quỹ tín dụng đến ngày 20/05/2023 là 52.866.000 đồng. Sau đó do khó khăn nên Ông, Bà không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và đến kỳ trả tiền gốc Ông, Bà cũng không trả.

Nay Quỹ tín dụng yêu cầu Ông, Bà trả khoản nợ:

1. Nợ gốc: 800.000.000 đồng.

2. Nợ lãi trong hạn 43.124.000 đồng tính từ 21/05/2023 đến ngày 31/10/2023.

3. Nợ lãi quá hạn 167.606.000 đồng tính từ 01/11/2023 đến ngày 23/10/2024.

*(Tổng số: 1.010.740.000 đồng)*

Và các khoản phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

Thì Ông hoàn toàn nhất trí, nhưng hiện nay do bà Oanh đang nợ Ông nên khi nào bà Oanh trả nợ cho Ông thì Ông mới có tiền trả cho Quỹ tín dụng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, công bố việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa và việc giải quyết vụ án:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo pháp luật của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 4; Điều 306 Luật Thương mại; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 318, 307, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành.

Buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD ngày 31/10/2022 bao gồm: nợ gốc là 800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 43.134.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 166.487.000 đồng; tổng cộng: 1.009.621.000 đồng.

Ông X, bà X không trả hoặc trả không đủ tiền nợ thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến trình bày của Quỹ tín dụng nhân dân xã Tây Thành tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 31/10/2022, khách hàng ông Trần Văn X, bà Lê Thị X và Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành ký hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD, nội dung như sau:

- Số tiền vay: 800.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Trồng trọt và chăn nuôi trang trại.
- Thời hạn vay 1 năm, kể từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2023.
- Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ.
- Lịch trả lại: hàng quý.
- Lãi suất cho vay : 12 %/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh và thời điểm áp dụng lãi suất điều chỉnh được thực hiện theo quyết định của HĐQT Quý.
- Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả : 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi trên số tiền lãi chậm trả : 10%/năm.
- Chuyển nợ quá hạn : Bên cho vay chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà bên vay không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận và không được bên cho vay chấp nhận cơ cấu lại thời hạn trả nợ quy định tại điều 7 của Hợp đồng ; Đồng thời thông báo cho bên vay về việc chuyển nợ quá hạn.

- Tài sản đảm bảo cho khoản tiền vay:

Ông Trần Văn X và bà Lê Thị X thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 83, tờ BĐ 29, diện tích 253 m<sup>2</sup> ( 200 m<sup>2</sup> đất ở, 53 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: xóm Tân Minh, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị X ngày 20/10/2022, tại Ủy tín dụng nhân dân xã Thọ Thành để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Ngày 31/10/2022 Ủy tín dụng nhân dân xã Thọ Thành đã giải ngân cho ông Trần Văn X, bà Lê Thị X 800.000.000 đồng bằng hình thức giao tiền mặt. Ông Trần Văn X và bà Lê Thị X đã ký giấy nhận nợ 800.000.000 đồng.

[2]Thực hiện hợp đồng:

-Ngày 31/10/2022 Ủy tín dụng nhân dân xã Thọ Thành đã giải ngân cho ông Trần Văn X, bà Lê Thị X 800.000.000 đồng bằng hình thức giao tiền mặt.

- Ông Trần Văn X, bà Lê Thị X trả tiền lãi khoản vay đến ngày 20/05/2023 là 52.866.000 đồng; đến kỳ trả lãi tiếp theo nhưng ông Trần Văn X, bà Lê Thị X không thực hiện nghĩa vụ lãi và đến kỳ trả nợ gốc ngày 31/10/2023 nhưng ông X, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi.

Ủy tín dụng đã nhiều lần yêu cầu ông X, bà X trả nợ gốc, nợ lãi nhưng ông X, bà X vẫn không chịu thực hiện.

Do đó Ủy tín dụng nhân dân xã Thọ Thành yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải trả cho Ủy tín dụng nhân dân xã Thọ Thành như sau:

Nợ gốc: 800.000.000 đồng.

Lãi trên nợ gốc trong hạn: Từ ngày 21/05/2023 đến ngày 31/10/2023 là 164 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm = 43.134.000 đồng.

Lãi trên nợ gốc quá hạn: từ ngày 01/11/2023 đến ngày 27/12/2024 là 422 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm x 150% = 166.487.000

Tổng là 1.009.621.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

-Trong trường hợp khách hàng ông Trần Văn X và bà Lê Thị X không trả được nợ hoặc không trả đủ nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành thì cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

-Trường hợp sau khi phát mãi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, án phí, lệ phí, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì khách hàng ông Trần Văn X và bà Lê Thị X có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

[3]Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD ngày 31/10/2022 đã được các bên ký, ghi họ tên. Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được các bên ký, ghi họ tên trước mặt Chủ tịch UBND xã Tân là ông Phạm Minh Chính, trình tự thủ tục thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, Quỹ tín dụng đã giải ngân 800.000.000 đồng cho ông Trần Văn X, bà Lê Thị X và ông Trần Văn X, bà Lê Thị X đã ký nhận nợ 800.000.000 đồng.

Ông Trần Văn X, bà Lê Thị X thực hiện hợp đồng đã thanh toán tiền lãi khoản vay cho Quỹ tín dụng đến ngày 20/05/2023 với mức lãi suất 12 %/năm, số tiền là 52.866.000 đồng.

Như vậy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp hợp pháp về cả nội dung và hình thức, đã được các bên thực hiện cần được chấp nhận.

Theo Hợp đồng tín dụng ông X, bà X phải trả tiền lãi hàng quý, tiền gốc vào ngày 31/10/2023. Tuy nhiên đến kỳ hạn trả tiền lãi quý tiếp theo đến nay và kỳ hạn trả nợ gốc ngày 31/10/2023 nhưng ông X, bà X không trả. Do ông X, bà X vi phạm hợp đồng nên Quỹ tín dụng yêu cầu ông X, bà X trả tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn cho Quỹ tín dụng theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng.

- Buộc ông X, bà X trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành gồm:

Nợ gốc: 800.000.000 đồng.

Lãi trên nợ gốc trong hạn: Từ ngày 21/05/2023 đến ngày 31/10/2023 là 164 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm = 43.134.000 đồng.

Lãi trên nợ gốc quá hạn: từ ngày 01/11/2023 đến ngày 27/12/2024 là 422 ngày x 800.000.000 đồng x 12%/năm x 150% = 166.487.000 đồng

Tổng là 1.009.621.000 đồng.

- Tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

[4] Tài sản thế chấp: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2024 Thửa đất thế chấp có kích thước, diện tích đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và tài sản gắn liền thửa đất. Đất không có tranh chấp.

Nếu ông X, bà X không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền nợ gốc, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, án phí, lệ phí, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì khách hàng ông X, bà X có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng:

Yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành được chấp nhận nên ông X, bà X phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là  $36.000.000 \text{ đồng} + (1.009.621.000\text{đ} - 800.000.000\text{đ}) \times 3\% = 42.288.600 \text{ đồng}$ .

Tiền tạm ứng chi phí tố tụng Quỹ tín dụng nộp 3.000.000 đồng đã chi hết cho các thành viên xem xét thẩm định tại chỗ.

Yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành được chấp nhận nên ông X, bà X phải chịu chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Số tiền chi phí tố tụng 3.000.000 đồng ông X, bà X phải hoàn trả cho Quỹ tín dụng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 318, 307, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành.
2. Buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD ngày 31/10/2022 bao gồm: nợ gốc là 800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 43.134.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 166.487.000 đồng; tổng cộng: 1.009.621.000đ (Một tỷ, linh chín triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn đồng).
3. Xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Văn X và bà Lê Thị X không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 61870/HĐTD ngày 31/10/2022 thì Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ

Thành có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp “Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 83, tờ BĐ 29, diện tích 253 m<sup>2</sup> ( 200 m<sup>2</sup> đất ở, 53 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: xóm Tân Minh, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) số DI346516 cho ông Trần Văn X và bà Lê Thị X ngày 20/10/2022, theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán các chi phí xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho ông Trần Văn X và bà Lê Thị X.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán các chi phí xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán ông Trần Văn X và bà Lê Thị X tiếp tục phải thực hiện.

Trường hợp ông Trần Văn X và bà Lê Thị X trả đủ số tiền nợ trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn X và bà Lê Thị X.

#### 4. Án phí:

Buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X mỗi người phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm là 21.144.300 đ ( Hai mươi một triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm đồng).

Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.416.000đ ( Mười chín triệu, bốn trăm mười sáu nghìn đồng ) theo biên lai thu tiền số 0003046 ngày 27 tháng 09 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

#### 5. Chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải chịu tiền chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Số tiền chi phí tố tụng 3.000.000đ ( Ba triệu đồng) ông Trần Văn X và bà Lê Thị X phải hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Thọ Thành tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

#### 6. Thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 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.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện Yên Thành;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Cơ quan thực hiện việc đăng kết hôn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu kết quả;
- Đương sự.

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

( Đã ký )

**Phan Xuân Thọ**