

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 121/2023/DS-ST

Ngày: 28-9-2023

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 XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiệp;

Bà Nguyễn Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 193/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quĩ Tín dụng nhân dân T7.

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

Người diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thanh L, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần P (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: 1. Bà Thạch Thị P1, sinh năm 1954 (có mặt);

2. Ông Lâm V, sinh năm 1991 (vắng mặt).

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

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khâu Anh T (có mặt);
 2. Bà Nguyễn Thị Hồng P2 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
3. Ông Lâm N (vắng mặt);
 4. Bà Lý Thị L1 (có mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
5. Ông Lâm P3 (vắng mặt);
 6. Bà Sơn Thị P4 (vắng mặt);
 7. Bà Lâm Thị Kiều O (vắng mặt);
 8. Ông Lâm H (vắng mặt);
 9. Bà Lâm Thị Trúc Đ (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
9. Ông Lâm T1 (vắng mặt);
 10. Bà Trần Thị Ngọc B (vắng mặt);
 11. Bà Lâm Thị Kiều N1 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
12. Bà Lâm Thị P5 (có mặt);
 13. Bà Sơn Thị Kiều T2 (vắng mặt);
 14. Ông Sơn Đang T3 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
15. Ông Lâm Sà T4 (L), (vắng mặt);
- Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
16. Bà Lâm Thị P6 (vắng mặt);
 17. Bà Lâm Thị T5 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn là ông Trần P trình bày:

Vào ngày 13 tháng 04 năm 2021, bà Thạch Thị P1, ông Lâm V và Quỳ Tín dụng nhân dân T7 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 057/21/HĐTD ngày 13/04/2021, cụ thể: Số tiền vay: 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sinh hoạt gia đình và nuôi tôm; Lãi suất theo hợp đồng tín dụng ban đầu là 15%/năm lãi suất trong hạn; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 13/04/2021 đến ngày 13/04/2022; Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I

059502, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00407 do UBND huyện M cấp ngày 29/07/1996 cho bà Thạch Thị P1 đứng tên, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà P1 và ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, để phát sinh nợ quá hạn. Nay Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh Phú đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Thạch Thị P1 và ông Lâm V hoàn trả số tiền nợ gốc và số tiền lãi tính đến ngày 28/9/2023 tổng là 252.901.027 đồng, trong đó nợ gốc là 165.000.000 đồng, nợ lãi là 87.901.027 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà Thạch Thị P1 và ông Lâm V không trả nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 thì đề nghị Tòa án tuyên cho Q Tín dụng nhân dân Thạnh Phú được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa, bị đơn bà Thạch Thị P1 trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 13 tháng 04 năm 2021, bà và con bà là Lâm V và Q Tín dụng nhân dân Thạnh Phú đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 057/21/HĐTD ngày 13/04/2021, cụ thể: Số tiền vay: 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sinh hoạt gia đình và nuôi tôm; Lãi suất theo như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng; Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059502, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00407 do UBND huyện M cấp ngày 29/07/1996 cho bà Thạch Thị P1 đứng tên, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Nay bà thống nhất còn nợ Quỹ Tín dụng nhân dân T7 tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 252.901.027 đồng, trong đó tiền gốc là 165.000.000 đồng, tiền lãi là 87.901.027 đồng và bà đồng ý trả lãi phát sinh thêm cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà không trả được nợ thì bà đồng ý phát tài sản thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh Phú.

- Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Khâu Anh T trình bày:

Cách đây khoảng 04 năm, ông có mua phần đất của bà Thạch Thị P1 ngang 4m, dài 45,5m, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi mua có làm giấy tay nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 3/2023 thì ông cất nhà trên phần đất này. Nay Quỹ tín dụng nhân dân T8 khởi kiện bà P1 thì ông yêu cầu bà P1 phải trả số nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Quỹ Tín dụng nhân dân T7 thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L1 trình bày:

Phần đất hiện nay bà đang cất nhà tại thửa số 104, tờ bản đồ 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là cha mẹ bà đã cho bà, bà không nhớ cho năm nào. Đến năm 2020 thì bà cất nhà ở cho đến nay. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh P7 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L1 trình bày:*

Phần đất hiện nay bà đang cất nhà tại thửa số 104, tờ bản đồ 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là cha mẹ bà đã cho bà, bà không nhớ cho năm nào. Đến năm 2015 thì bà cất nhà ở cho đến nay. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Quỹ Tín dụng nhân dân T7 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Đối với bị đơn ông Lâm V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt, không thể hiện ý kiến bằng văn bản cho Tòa án.

- *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đại diện nguyên đơn, bị đơn bà Lâm Thị P8 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Khâu Anh T, Lý Thị L1, Lâm Thị P5 đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Còn đối với bị đơn ông Lâm V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5 là chưa chấp hành đúng quy định pháp luật do vắng mặt không có lý do.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Thạch Thị P1 và ông Lâm V có nghĩa vụ liên đới trả cho Q Tín dụng nhân dân Thanh T7 số tiền vay còn nợ tính đến ngày 28/9/2023 là 252.901.027 đồng, trong đó nợ gốc là 165.000.000 đồng và nợ lãi là 87.901.027 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng đến khi thanh toán xong số nợ.

Trường hợp bà P1 ông V không thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 thì đề nghị Tòa án tuyên cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 được quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tiền vay là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059502, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00407 do UBND huyện M cấp ngày 29/07/1996 cho bà Thạch Thị P1 đứng tên, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phát mãi cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà của Thạch Thị P1, ông Lâm V có diện tích 4,3m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái ngói + tol, đỡ mái kềm.

Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Khâu Anh T, bà Lý Thị L1, bà Lâm Thị P5, bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5 giao lại quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị P1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T,

huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Q Tín dụng nhân dân Thạnh Phú.

Dành quyền cho ông Khâu Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng P2 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Khâu Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng P2 khi có nhu cầu tại thửa số 104. Căn nhà có diện tích 04m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái sòng vuông, đỡ mái kềm do gia đình bà ông T và bà P2 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho ông Lâm N bà Lý Thị L1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm N bà Lý Thị L1 khi có nhu cầu tại thửa số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Căn nhà có diện tích 04m x 20m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái gỗ đầu do gia đình ông Lâm N bà Lý Thị L1 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Dành quyền cho ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 4,5m x 20m, kết cấu nền xi măng, vách tol, mái tol, đỡ mái gỗ do ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 4,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái kềm do ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho bà Lâm Thị P5, bà Sơn Thị Kiều T2, ông S Đàng T3 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà bà Lâm Thị P5, bà Sơn Thị Kiều T2, ông S Đàng Trường khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 5,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái gỗ do bà Lâm Thị P5, bà Sơn Thị Kiều T2, ông S Đàng T3 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đề nghị tuyên án phí, chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Lâm V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đàng T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5

đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án không đưa ông Khâu Anh T, bà Lý Thị L1, bà Lâm Thị P5, bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5 tham gia vụ án. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Khâu Anh T, bà Lý Thị L1, bà Lâm Thị P5, bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5 có tài sản trên phần đất thế chấp nên cần thiết đưa họ vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân T7 về việc trả số tiền vay:

[3.1] Quỹ Tín dụng nhân dân T7 yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn bà P1 ông V có nghĩa vụ trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 tổng số nợ tính đến ngày 28/9/2023 là 252.901.027 đồng, trong đó nợ gốc là 165.000.000 đồng và nợ lãi là 87.901.027 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng đến khi thanh toán xong nợ.

[3.2] Chứng cứ Quỹ Tín dụng nhân dân T8 đưa ra là Giấy đề nghị vay vốn ngày 13/4/2021 của bà Thạch Thị P1 và ông Lâm V, Giấy nhận nợ ngày 13/4/2021 của bà bà Thạch Thị P1, ông Lâm V, Hợp đồng tín dụng số 057 ngày 13/4/2021 của bên cho vay Quỹ tín dụng nhân dân Thanh P7, bên vay bà Thạch Thị P1, ông Lâm V.

[3.3] Xét thấy, những chứng cứ nêu trên thể hiện số tiền bà P1 ông V vay gốc là 165.000.000 đồng và đều có chữ ký xác nhận của bà P1 ông V. Tại phiên tòa, bà P1 cũng thống nhất bà và ông V có ký hợp đồng tín dụng ngày 13/4/2021 vay số tiền gốc 165.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng nhân dân T7. Đối với ông V đã được Toà án cấp tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, hợp lệ theo quy định pháp luật nhưng không có ý kiến phản đối và vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì lời trình bày của đại diện nguyên đơn và chứng cứ nguyên đưa ra là có căn cứ và nguyên đơn không cần phải chứng minh. Nhận thấy khi thực hiện thỏa thuận vay tài sản, nguyên đơn Quỹ Tín dụng nhân dân T7 đã thực hiện việc giao đầy đủ số tiền như cam kết cho bị đơn, nhưng bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền vay cho nguyên đơn khi đến hạn, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn, vi phạm hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, thỏa thuận và vi phạm Điều 95 Luật tổ chức tín dụng. Do đó nguyên đơn Quỹ Tín dụng nhân dân T7 yêu cầu bị đơn bà P1 ông V thanh toán số tiền gốc là 165.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Về tiền lãi: Đối với số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất,

phạt vi phạm. Số tiền lãi bị đơn phải trả tính đến 28/9/2023 là 87.901.027 đồng, trong đó lãi trong hạn là 30.000.000 đồng, lãi quá hạn 60.901.027 đồng và bà P1 ông V phải trả lãi phát sinh sau ngày 28/9/2023 theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày trả hết nợ.

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

[4.1] Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh Phú và bà Thạch Thị P1, ông Lâm Sà T4 (chồng bà P1) có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 057 ngày 08/4/2021, thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059502, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00407 do UBND huyện M cấp ngày 29/07/1996 cho bà Thạch Thị P1 đứng tên. Nhận thấy hợp đồng thế chấp nêu trên được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 08/4/2021 và đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Vì vậy, trong trường hợp bà P1 ông V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Quỹ Tín dụng nhân dân T7 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng quy định.

[4.2] Theo kết quả thẩm định đo đạc, trên phần đất thế chấp có 06 căn nhà như sau: Căn nhà của Thạch Thị P1, ông Lâm V, ông Lâm Sà T4 có diện tích 4,3m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái ngói + tol, đỡ mái kẽm; Căn nhà của ông Khâu Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng P2 có diện tích 04m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái sòng vuông, đỡ mái kẽm; Căn nhà của ông Lâm N bà Lý Thị L1 có diện tích 04m x 20m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái gỗ dầu; Căn nhà của ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ có diện tích 4,5m x 20m, kết cấu nền xi măng, vách tol, mái tol, đỡ mái gỗ; Căn nhà của ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 có diện tích 4,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái kẽm; Căn nhà của bà Lâm Thị P5, bà Sơn Thị Kiều T2, ông S Đang T3 có diện tích 5,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái gỗ.

Đối với 01 căn nhà của bà P1 ông Lâm Sa T6 và ông Lâm V thì bà P1, ông T6, ông V đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nên tài sản được xử lý bao gồm cả 01 căn nhà của bà P1, ông T6, ông V theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị L1 và bà Lâm Thị P5 trình bày phần đất bà P1 thế chấp cho ngân hàng là có phần đất của các bà do cha mẹ các bà cho các bà nhưng hiện nay phần đất là do bà P1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Khâu Anh T trình bày phần đất ông cất nhà là ông đã mua của bà P1 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông T không có đơn yêu cầu độc lập. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Lý Thị L1, Lâm Thị P5 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân T8. Do đó, cần buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giao lại quyền sử dụng đất khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ là có căn cứ. Đồng thời dành quyền ưu tiên mua lại phần đất liên quan đến tài sản trên đất là các

căn nhà của các đương sự khi có nhu cầu là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, bà P1 ông V phải liên đới chịu. Do Quỹ Tín dụng nhân dân T7 đã nộp tạm ứng trước nên bà P1 ông V phải có nghĩa vụ liên đới nộp 700.000 đồng để trả lại cho Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh Phú, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

[6] Về án phí: Bị đơn bà P1 ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, bà P1, sinh năm 1954, là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí nên bà P1 thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Ông Lâm V phải chịu án phí là 6.322.500 đồng theo quy định tại 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. Quỹ Tín dụng nhân dân T7 không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 325 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ Tín dụng nhân dân T7 đối với bị đơn bà Thạch Thị P1, ông Lâm V.

1. Buộc bị đơn bà Thạch Thị P1 và ông Lâm V có nghĩa vụ liên đới trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 số tiền còn nợ tổng là 252.901.027 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu, chín trăm linh một nghìn, không trăm hai mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc là 165.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 28/9/2023 là 87.901.027 đồng.

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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 057/21/HĐTD ngày 13/04/2021.

2. Trường hợp bà P1 ông V không thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 thì đề nghị Tòa án tuyên cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7 được quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tiền vay là Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059502, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00407 do UBND huyện M cấp ngày 29/07/1996 cho bà Thạch Thị P1 đứng tên, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phát mãi cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà của Thạch Thị P1, ông Lâm V, ông Lâm Sà T4 có diện tích 4,3m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái ngói + tol, đỡ mái kẽm.

Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Khâu Anh T, bà Lý Thị L1, bà Lâm Thị P5, bà Nguyễn Thị Hồng P2, ông Lâm N, ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ, ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, bà Lâm Thị Kiều N1, bà Sơn Thị Kiều T2, ông Sơn Đang T3, ông Lâm Sà T4, bà Lâm Thị P6, bà Lâm Thị T5 giao lại quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị P1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 9, diện tích 1.486,5 m², địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân T7.

Dành quyền cho ông Khâu Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng P2 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Khâu Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng P2 khi có nhu cầu tại thửa số 104. Căn nhà có diện tích 04m x 30m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái sòng vuông, đỡ mái kẽm do gia đình bà ông Tuấn A và bà P2 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho ông Lâm N bà Lý Thị L1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm N bà Lý Thị L1 khi có nhu cầu tại thửa số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Căn nhà có diện tích 04m x 20m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái gỗ dầu do gia đình ông Lâm N bà Lý Thị L1 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Dành quyền cho ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 4,5m x 20m, kết cấu nền xi măng, vách tol, mái tol, đỡ mái gỗ do ông Lâm P3, bà Sơn Thị P4, bà Lâm Thị Kiều O, ông Lâm H, bà Lâm Thị Trúc Đ đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 4,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sòng vuông, đỡ mái kẽm do ông Lâm T1, bà Trần Thị Ngọc B, Lâm Thị Kiều N1 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền cho bà Lâm Thị P5, bà Sơn Thị Kiều T2, ông S Đang T3 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà bà Lâm Thị P5, bà

Son Thị Kiều T2, ông S Đang Trường khi có nhu cầu tại thửa số 104, căn nhà có diện tích 5,8m x 25m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol sóng vuông, đỡ mái gồ do bà Lâm Thị P5, bà Son Thị Kiều T2, ông S Đang T3 đang sử dụng trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 9, địa chỉ đất ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Thạch Thị P1 được miễn nộp tiền án phí. Bị đơn ông Lâm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.322.500 đồng (Sáu triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Quỹ Tín dụng nhân dân T7 không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.800.000 đồng (Năm triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010210 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Thạch Thị P1, ông Lâm V phải liên đới nộp số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân Thạnh Phú, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Về việc thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự, đại diện DS;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A DS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Mến