

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày 23/12/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nay Phên

2. Ông Phan Nam Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quân Thu Hằng-Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Võ Đình Sơn -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 7 năm 2025 và ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2021/TLST-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc tiếp tục tiến hành phiên tòa dân sự số 10/TB-TA, ngày 17/11/2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 08/TB-TA, ngày 21/11/2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/TB-TA, ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N (tên viết tắt A). Địa chỉ: Số 02 đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh Th, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N-Chi nhánh I (Văn bản ủy quyền số: 54/NHNo.IP-UQ ngày 15/4/2025). Địa chỉ chi nhánh: Đường H, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt tại các phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Có mặt tại các phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. (Bà L có mặt tại phiên toà ngày 17/7/2025, vắng mặt tại phiên toà ngày 23/12/2025 không có lý do).

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1973; Nơi đăng ký HKTT: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. (Ông Th có mặt tại phiên toà ngày 17/7/2025, vắng mặt tại phiên toà ngày 23/12/2025 không có lý do).

- Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1977; Nơi đăng ký HKTT: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại các phiên toà.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại các phiên toà.

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. (Ông S vắng mặt tại phiên toà ngày 17/7/2025, có mặt tại phiên toà ngày 23/12/2025).

- Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại các phiên toà.

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 1, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại các phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N, thông qua Chi nhánh I (gọi tắt là Ngân hàng) có cho ông Nguyễn Văn Ng vay số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01569 ngày 08/11/2019. Thời gian vay là 12 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm, lãi suất có biến đổi, điều chỉnh. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần, mục đích sử dụng vốn vay để trồng và chăm sóc 70ha mía.

Tài sản bảo đảm: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017 thì ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L đã thế chấp cho Ngân hàng các thửa đất sau đây để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ:

- Các thửa đất số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hàng năm 2.028m²); tài sản gắn liền với đất là ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L và Bản xác nhận công trình đã xây dựng hoàn thành số 04/HC-UBND ngày 07/9/2016. Địa chỉ đất tại Thôn Bình T, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai, nay là Thôn Bình T, xã P, tỉnh Gia Lai.

- Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q

712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng.

Quá trình vay vốn ông Nguyễn Văn Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và yêu cầu ông Ng có phương án thanh toán số tiền đã vay cho Ngân hàng nhưng không có kết quả. Khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 09/11/2020.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền 2.990.904.110 đồng, trong đó: nợ gốc 1.600.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2025) là 1.390.904.110 đồng (trong đó lãi trong hạn 161.315.068 đồng và lãi quá hạn 1.229.589.041 đồng). Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

- Trường hợp ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

2. Các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Trần Thị L cùng thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L đều xác nhận vào ngày 08/11/2019 ông, bà có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Ia Pa Gia Lai số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01569 ngày 08/11/2019 với các điều khoản thỏa thuận về lãi suất, thời hạn trả nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Sau khi vay vốn do làm ăn bị thua lỗ, đổ bể nên ông Ng, bà L không có tiền trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận. Hiện ông Ng, bà L không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Về tài sản bảo đảm: Ông Ng, bà L xác định có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017 với Ngân hàng, tuy nhiên ông, bà chỉ thế chấp các thửa đất ở và đất thổ cư số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hàng năm 2.028m²); tài sản gắn liền với đất là ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Ng, bà L cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Còn đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng là không có. Ông Ng, bà L đều xác định thửa đất nêu trên không phải là tài sản của vợ chồng ông, bà; từ trước đến nay gia đình ông Ng không có, không quản lý, không sử dụng thửa đất này. Việc cơ quan nhà nước cấp thửa đất này cho ông Ng là không đúng quy định, ông Ng cũng không biết việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông. Khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xuống thực địa để xem xét, thẩm định đối với thửa đất này, không hỏi ý kiến của vợ chồng ông Ngoan nên không biết vợ chồng ông Th, bà Ng đang quản lý sử dụng đất, do đó đây là lỗi của Ngân hàng.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 2.990.904.110 đồng, trong đó: nợ gốc 1.600.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2025) là 1.390.904.110 đồng thì ông Ng, bà L cũng đồng ý.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Do vợ chồng ông Ng, bà L hiện không có khả năng trả nợ nên đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hằng năm 2.028m²); tài sản gắn liền với đất là ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Ng, bà L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại thôn 1, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai không phải là tài sản của vợ chồng ông Ng, bà L mà là tài sản của người khác nên không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý đối với tài sản này, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại Thôn 1, xã K, huyện I, tỉnh Gia Lai là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, không phải là đất của vợ chồng ông Ng, bà L. Toàn bộ diện tích đất nêu trên hiện gia đình ông Th đang quản lý, sử dụng; đất có nguồn gốc được ông Th khai hoang vào khoảng năm 1997-1998 với diện tích đất khoảng 4,6ha. Đến năm 2001 ông Th mua thêm diện tích đất 1,3ha liền kề bên cạnh (dọc theo suối Bờ Dầu) của ông Nguyễn Văn Th để sử dụng, đất có vị trí, tứ cận như sau: Phía đông nam giáp đất ông Trần Văn S trú tại thôn Bình Hoà; phía đông bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H trú tại xã Kim Tân; phía tây nam giáp suối cạn, đường đi Giang Nam và phía tây bắc giáp suối Bờ Dầu. Quá trình quản lý, canh tác, sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai, các hộ liền kề là ông Nguyễn Văn H, ông Trần Văn S đều biết và chứng kiến. Việc ông Nguyễn Văn Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và thế chấp thừa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền thì ông Th không biết. Do đó ông Th không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý đối với thừa đất số 04, tờ bản đồ số 34 vì đây là tài sản của ông Th, không phải tài sản của ông Ng.

4. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2023 người làm chứng là ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông Nguyễn Văn Th xác nhận vào ngày 22/11/2001 ông có bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất rẫy có tứ cận: phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Th, phía tây giáp suối Bờ Dâu, phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Th, phía bắc giáp đường đi Giang Nam với giá 23.000.000 đồng, việc mua bán có lập giấy viết tay. Nguồn gốc diện tích đất rẫy nêu trên được ông Th mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D, khi bán lại đất cho ông Th, bà Ng thì ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này ông Th không có ý kiến và yêu cầu gì.

5. Tại Biên bản xác minh ngày 09/4/2025 và tại phiên toà người làm chứng là ông Trần Văn S trình bày:

Gia đình ông S có canh tác, quản lý và sử dụng một đám rẫy có diện tích khoảng 05ha tiếp giáp với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, trú tại thôn Bình Tây, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vợ chồng ông S sử dụng đất của gia đình mình từ năm 1995 đến nay, đất có địa chỉ tại thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai. Đất của gia đình ông S có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn H, phía tây giáp Suối Vôi, phía bắc giáp đất ông Trần Văn B, phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Th. Quá trình sử dụng đất giữa hai nhà không có xảy ra tranh chấp gì. Ông S không nhớ chính xác vợ chồng ông Th sử dụng đất từ năm nào, chỉ nhớ sau khi gia đình ông S sử dụng đất của mình một thời gian thì vợ chồng ông Th, bà Ng mới đến quản lý và sử dụng diện tích đất rẫy liền kề. Từ trước đến nay ông S không thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L sử dụng, canh tác, quản lý đất này. Ông S được biết nguồn gốc đất rẫy của vợ chồng ông Th, bà Ng hiện đang sử dụng trước kia là đất của ông Nguyễn Văn S bán lại cho ông Nguyễn Văn Th, sau đó ông Th bán lại đất này cho vợ chồng ông Th, bà Ng. Trong vụ án này ông S không có ý kiến và yêu cầu gì.

6. Tại Biên bản xác minh ngày 09/4/2025 người làm chứng là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Vào năm 1998 vợ chồng ông S có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L, trú tại thôn B, xã C một lô đất có diện tích khoảng 03ha, đất có địa chỉ thuộc thôn Tân Tạo, xã Chư Răng, huyện Ia Pa nay thuộc thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa. Đất có tứ cận cụ thể: phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Th, phía bắc giáp đất ông Trần Văn S, phía nam và phía tây giáp Suối Vôi. Khi hai bên mua bán đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2002 ông S đã bán toàn bộ diện tích đất rẫy nêu trên cho ông Nguyễn Văn Th nhà ở thôn Bình Hoà, xã

Chư Răng, huyện Ia Pa. Trong vụ án này ông S không có ý kiến và yêu cầu gì.

7. Tại Biên bản xác minh ngày 09/4/2025 người làm chứng là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Gia đình ông H có canh tác, quản lý và sử dụng một đám rẫy có diện tích khoảng 14ha tiếp giáp với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, trú tại thôn Bình Tây, xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai. Gia đình ông H sử dụng đất của mình từ năm 1999 đến nay, đất có tứ cận như sau: phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Th, ông Trần Văn S, ông Trần Văn B; phía đông giáp đường đi; phía bắc giáp Suối; phía nam giáp đường đi. Địa chỉ đất tại thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai. Quá trình sử dụng đất giữa hai nhà ông H và ông Th không có xảy ra tranh chấp gì. Ông H không nhớ chính xác thời điểm vợ chồng ông Th, bà Ng quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên từ khi nào. Từ trước đến nay ông H chỉ thấy vợ chồng ông Th, bà Ng canh tác, quản lý, sử dụng đất này; ông H không thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L canh tác, sử dụng đất năm nào. Ông H không biết gì về nguồn gốc đất rẫy của vợ chồng ông Th, bà Ng hiện đang quản lý, sử dụng. Trong vụ án này ông H không có ý kiến và yêu cầu gì.

8. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông Nguyễn Văn Th): Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Ng đã được Toà án nhiều lần triệu tập hợp lệ và làm việc trực tiếp, tuy nhiên bà Ng không hợp tác, do đó Toà án không thu thập được ý kiến của bà Ng về nội dung vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa được thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành và thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng chưa chấp hành và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề tiếp tục xét xử vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền 2.990.904.110 đồng, trong đó: nợ gốc 1.600.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2025) là 1.390.904.110 đồng (trong đó lãi trong hạn 161.315.068 đồng và lãi quá hạn 1.229.589.041 đồng).

Trường hợp ông Ng, bà L không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp của ông Ng, bà L để thu hồi nợ, tài sản được xử lý gồm: các thửa đất số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hàng năm 2.028m²); tài sản gắn liền với đất là ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Ng, bà L. Địa chỉ nhà, đất tại Thôn Bình Trung, xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 63/17/TC ngày 21/04/2017 bị vô hiệu một phần (vô hiệu phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số Q 712627 ngày 26/5/2000).

Buộc Ngân hàng N, chi nhánh I trả lại 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng và tiến hành thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam ½ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; hoàn trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L có nơi cư trú tại Thôn Bình Tây, xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai phải liên đới trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp ông Ng, bà L không thanh toán tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Về việc triệu tập và xét xử vắng mặt đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy vụ án có dấu hiệu hình sự nên ngày 22/7/2025 Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai đã ban hành Công văn số 18/CV-TA về việc chuyển thông tin, tài liệu vụ án có dấu hiệu tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Gia Lai để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, tại Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số E362/TB-CSKT ngày 12/11/2025 và Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số E251/QĐ-CSKT ngày 12/11/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Gia Lai quyết định: Không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc vi phạm quy định về hoạt động ngân hàng, hoạt động khác liên quan đến hoạt động ngân hàng, Lừa đảo chiếm đoạt tài sản xảy ra vào năm 2019 tại xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai. Do đó Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn.

Xét Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01569 ngày 08/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Ng nhận thấy: Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với các quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118 Bộ luật Dân sự; khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025) nên có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

* Về yêu cầu thanh toán nợ gốc.

Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho ông Ng vay. Quá trình giải quyết vụ án ông Ng, bà L cũng thừa nhận có vay số tiền nêu trên và hiện chưa trả cho Ngân hàng. Hiện khoản vay nêu trên đã được chuyển nợ quá hạn từ ngày 09/11/2020. Như vậy, ông Ng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải thanh toán số tiền nợ gốc 1.600.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

* Về lãi suất.

Tại Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01569 ngày 08/11/2019 thể hiện lãi suất cho vay trong hạn 10%/năm. Khi lãi suất thay đổi bên vay thực hiện theo thông báo điều chỉnh lãi suất tiền vay của bên cho vay. Lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025) và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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”; việc tính lãi theo Bảng kê tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm của Ngân hàng là chính xác và đúng quy định. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải thanh toán số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2025) là 1.390.904.110 đồng (trong đó lãi trong hạn 161.315.068 đồng và lãi quá hạn 1.229.589.041 đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là 2.990.904.110 đồng, trong đó: nợ gốc 1.600.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.390.904.110 đồng.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:

- Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý đối với các thửa đất số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hàng năm 2.028m²); tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L nhận thấy: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2021 thể hiện 05 thửa đất nêu trên tiếp giáp nhau, diện tích đất đo đạc thực tế và hiện trạng đang sử dụng phù hợp với diện tích, kích thước, hình thửa đúng theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, không có sự thay đổi. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m². Nhà, đất có địa chỉ tại thôn Bình Hoà, xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là thôn Bình Hoà, xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai). Các tài sản nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L. Đất không có tranh chấp với các hộ liền kề hay với bất kỳ ai, từ khi thế chấp không có biến động gì khác.

Xét thấy, các tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng, quản lý của ông Ng, bà L, phù hợp với tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017 đối với các tài sản nêu trên có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý đối với các tài sản bảo đảm này để thu hồi nợ nếu ông Ng, bà L không trả được nợ cho Ngân hàng.

- Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng, nhận thấy:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021 thể hiện: Toàn bộ thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m² nằm trong tổng diện tích đất 58951,1m² hiện đang do vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng quản lý, sử dụng. Thửa đất có địa chỉ tại thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai), không phải tại xã Chư Răng, huyện Ia Pa (nay là xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai) theo như GCNQSD đất đã được cấp.

Quá trình giải quyết vụ án ông Ng, bà L đều khẳng định không có, không quản lý, sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, cũng không thể chấp thửa đất này cho Ngân hàng để vay tiền, vì sao Ngân hàng có giấy CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên thì ông, bà không biết. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Ng là không đúng quy định của pháp luật, ông Ng cũng không biết được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất này. Khi làm hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng tự đưa thửa đất nêu trên vào hợp đồng mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông Ng, không đi xem xét, thẩm định tại chỗ nên không biết có người khác đang quản lý, sử dụng thửa đất này.

Về phía ông Nguyễn Văn Th là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 trình bày toàn bộ diện tích đất rẫy tại Thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa (nay là xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai) là do ông Th khai hoang và nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th, đất được gia đình ông Th canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay không tranh chấp với ai, quá trình sử dụng đất các hộ liên kề đều biết và chứng kiến. Việc ông Nguyễn Văn Ng được cấp giấy CNQSD đất và thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền thì ông Th không biết.

Để có căn cứ giải quyết vụ án Toà án đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cũ (nay là UBND xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai) cho biết ý kiến về quy trình, trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 cho ông Nguyễn Văn Ng có đúng quy định hay không; yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ia Pa cũ (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Ayun Pa) cung cấp nguồn gốc đất và hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Ng đối với thửa đất nêu trên; đồng thời tiến hành xác minh quá trình khai hoang, quản lý, sử dụng đất của vợ chồng ông Ng và ông Th; yêu cầu Ngân hàng cung cấp toàn bộ hồ sơ, quy trình xem xét, thẩm định thực tế đối với thửa đất nêu trên, kết quả:

Về phía Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cũ (nay là UBND xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai) và các cơ quan chuyên môn (như Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ia Pa cũ) cung cấp cho Toà án 01 Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 13/12/1999, đơn chỉ có chữ ký “Ngoan”. Toà án đã làm việc với ông Ng về nội dung đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông Ng

không thừa nhận đã làm đơn này và không thừa nhận chữ ký trong đơn là của ông Ng. Tại Công văn số 360/TNMT ngày 09/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ia Pa cũ (BL172) trả lời: “...các hồ sơ do Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện Ia Pa cung cấp không đủ cơ sở để đánh giá các nội dung yêu cầu về nguồn gốc, đối tượng, quy trình cấp giấy CNQSD đất”. Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2021 (BL98) Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ia Pa cũ cho biết: “Khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1999 của xã Chư Răng chưa xác định rõ ràng ranh giới hành chính giữa xã Chư Răng và xã Kim Tân cho nên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ng có sai sót về vị trí thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc xã Chư Răng. Tuy nhiên, qua đo đạc, chồng ghép bản đồ địa giới hành chính, bản đồ địa chính và qua xem xét thực tế thì vị trí thửa đất trên thuộc Thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai”, đồng thời với việc cung cấp thông tin nêu trên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ia Pa cũ còn cung cấp cho Tòa án 01 tờ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thể hiện số hiệu thửa đất 21 (hợp một phần thửa số 6;8), tờ bản đồ địa chính số 76, diện tích 16983.3m², mục đích sử dụng: cây hàng năm khác, tên chủ sử dụng (không thể hiện); địa chỉ thửa đất thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa. Điều này thể hiện việc UBND huyện Ayun Pa cũ (nay là UBND xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 ngày 26/5/2000 đối với thửa đất 04, tờ bản đồ số 34 cho ông Nguyễn Văn Ng là không đúng vị trí, đối tượng sử dụng đất, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại các biên bản xác minh, lấy lời khai của những người làm chứng là các ông Nguyễn Văn Th (người bán đất), ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn S (người sử dụng đất liền kề) đều xác định: Ông Th có bán cho ông Nguyễn Văn Th thửa đất nêu trên. Từ năm 2001 đến nay vợ chồng ông Th, bà Ng là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34; chưa bao giờ thấy vợ chồng ông Ng, bà L canh tác, sử dụng thửa đất này.

Về phía Ngân hàng, tại Công văn số 95/NHNo.IP-KH ngày 13/6/2025 Ngân hàng khẳng định đã nhận thế chấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 nhiều lần, khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã thực hiện xem xét, thẩm định, định giá tài sản đối với thửa đất nêu trên nhưng không biết vợ chồng ông Th, bà Ng đang canh tác, sử dụng đất. Tuy nhiên, Ngân hàng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khi cho vay và nhận thế chấp tài sản đối với thửa đất 04, tờ bản đồ số 34 Ngân hàng đã tiến hành xem xét, thẩm định, kiểm tra thực tế đối với thửa đất này. Ngân hàng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phía vợ chồng ông Th, bà Ng là người đang quản lý, sử dụng đất biết việc ông Ng, bà L thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền.

Như vậy, từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 cho ông Nguyễn Văn Ng theo GCNQSD đất số Q 712627 ngày 26/5/2000 là có sai sót, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai bởi vì thực tế ông Ng không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất

này. Về phía Ngân hàng khi nhận thế chấp đối với thửa đất số 04 đã không thực hiện đúng quy trình thẩm định, không tiến hành xem xét thẩm định, kiểm tra, xác minh trực tiếp tài sản thế chấp nhằm xác định nguồn gốc, số lượng, đặc điểm của tài sản thế chấp, ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Ngân hàng cũng không yêu cầu bên thế chấp là vợ chồng ông Ng, bà L cung cấp đầy đủ thông tin về thực trạng tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự và điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết, dẫn đến việc không phát hiện được người thế chấp tài sản thực tế không có, không quản lý, sử dụng tài sản này; cũng không biết tài sản thế chấp đang do người khác quản lý, sử dụng, đây là lỗi của Ngân hàng. Ngoài ra, phía ông Ng, bà L cũng có một phần lỗi vì đã dùng một phần tài sản không thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình để thế chấp cho Ngân hàng, không kịp thời cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Xét thấy, việc Ngân hàng cho vay và nhận tài sản thế chấp nhưng không tiến hành xem xét, thẩm định tài sản bảo đảm là vi phạm quy trình thẩm định tài sản bảo đảm, không tuân thủ Quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước đối với các tổ chức tín dụng và vi phạm quy định xét duyệt cấp tín dụng, được quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023) của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài với khách hàng, cụ thể: *“Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng”*. Việc ông Ng, bà L sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 không phải là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình để bảo đảm, thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 295 của BLDS năm 2015. Do việc thẩm định, định giá tài sản thế chấp của Ngân hàng trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và mục 1 Phần III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 là không có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ Điều 130 BLDS năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từng phần, HĐXX xét thấy cần tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 là vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015 thì *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường,...”*. Xét thấy, việc trả lại GCNQSD đất nêu trên không ảnh hưởng đến việc xử lý các tài sản thế chấp

khác. Do đó, cần buộc Ngân hàng phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Ng bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng và tiến hành thủ tục xoá chấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 theo quy định của pháp luật. Về yếu tố lỗi và vấn đề bồi thường thiệt hại: Xét thấy, cả Ngân hàng và người thế chấp tài sản đều có lỗi trong việc đề hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà mặc dù đã được Toà án giải thích về hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự đều không có ý kiến và yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Đối với ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34. Quá trình giải quyết vụ án ông Th, bà Ng không có ý kiến và yêu cầu gì đối với GCNQSD đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng nên HĐXX không xem giải quyết. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 quy định về việc một trong các trường hợp đình chính, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận đã cấp như sau: *“Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận”*. Theo quy định tại các điểm c và d khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 quy định về việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau: *“c) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định; d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai”*. Theo các quy định nêu trên thì ông Th, bà Ng có quyền gửi đơn kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị kiểm tra, xem xét, đình chính, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp đủ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.500.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Trần Thị L phải liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.500.000 đồng.

[5] Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới chịu 91.818.082 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả nợ cho Ngân hàng.

Hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 32.452.603 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000436 ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Gia Lai về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 96, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 130, Điều 131, Điều 133, Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 297, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ Điều 27, Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

- Căn cứ Điều 29, Điều 30 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”.

- Căn cứ vào Điều 24, Điều 26 và Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, cụ thể:

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01569 ngày 08/11/2019, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2025) là 2.990.904.110 đồng, trong đó: nợ gốc 1.600.000.000 đồng và nợ lãi 1.390.904.110 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo sau ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận 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 cho vay 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 nêu ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi đối với khoản vay nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản nợ. Tài sản thế chấp được xử lý gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 152, 127, 194, 193, 217, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 2.428m² (trong đó đất ở: 400m² và đất trồng cây hằng năm 2.028m²); địa chỉ tại Thôn Bình Hoà, xã Chư Răng, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn Bình Hoà, xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai); tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IVB, diện tích xây dựng 127m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 738578 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Pa cấp ngày 16/5/2007 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L. Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017, được Ủy ban nhân dân xã Chư Răng, huyện Ia Pa (nay là xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai) chứng thực số 13, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD, được đăng ký thế chấp ngày 21/4/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ia Pa (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ayun Pa).

1.3 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34, diện tích là 17.074m²; địa chỉ đất tại thôn 1, xã Kim Tân, huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn 1, xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63/17/TC ngày 21/04/2017, được Ủy ban nhân dân xã Chư Răng, huyện Ia Pa (nay là xã Pờ Tó, tỉnh Gia Lai) chứng thực số 13, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD, được đăng ký thế chấp ngày 21/4/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ia Pa (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ayun Pa) đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 bị vô hiệu một phần.

1.5 Buộc Ngân hàng N, chi nhánh I phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Ng 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712627 do Ủy ban nhân dân huyện Ayun Pa cấp ngày 26/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Ng và tiến hành thủ tục xoá thế chấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng N thông qua chi nhánh I $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L phải liên đới chịu 91.818.082 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại Ngân hàng N thông qua chi nhánh I số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 32.452.603 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000436 ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm đối với những người có mặt tại phiên tòa. Thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ đối với những người vắng mặt tại phiên tòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 12, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Phòng THADS tỉnh Gia Lai;
- Lưu HS/VP.

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

Lê Văn Thắng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nay Phen

Phan Nam Định

Lê Văn Thắng

