

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 4 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Đình Sớm;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Đình Nam;

Ông Lưu Anh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thy Thy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T, sinh năm 1958 và bà Hồ Thị Tuyết H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Cả hai đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1965 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông A có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng XT (nay là Văn phòng công chứng ĐMK); địa chỉ: đường P, phường Y, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị Tuyết S; địa chỉ: đường P, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam; địa chỉ: đường T, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đỗ Thị Việt H1, Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần N - Chi nhánh Gia Lai.

Bà Đỗ Thị Việt H1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ, Trưởng phòng giao dịch C - Ngân hàng N - Chi nhánh Gia Lai tham gia tố tụng; địa chỉ: đường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H, ông Lê Ngọc A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn phản tố đề ngày 05/5/2015, ngày 25/4/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/7/2020; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn T (trước đây ông T và bà H là bị đơn, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên thay đổi địa vị tố tụng) trình bày:*

Ngày 29/12/2005, Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03699, công nhận Ông Bà có quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ 42, diện tích 2.597 m<sup>2</sup> tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ngày 29/8/2014, Ông Bà lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L và bà Đỗ Thị Tuyết S một phần thửa đất số 90; diện tích đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang theo mặt đường là 7,8m, chiều dài tính từ mốc lộ giới kéo sâu vào phía sau là 50m, với giá 1.750.000.000 đồng.

Sau đó bà S không nhận chuyển nhượng đất nữa, nên chỉ có vợ chồng ông A, bà L nhận chuyển nhượng. Ngày 5/9/2014, tại Văn phòng Công chứng XT (nay là Văn phòng Công chứng ĐMK). Ông Bà và ông A, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (số Hợp đồng công chứng 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD), nội dung Ông Bà chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7 m<sup>2</sup> đất (gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m<sup>2</sup>. Ngày 07/10/2014, ông A trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03699 cho Ông Bà thì Ông Bà phát hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa hai bên ngày 5/9/2014 ghi Ông Bà chuyển nhượng cho ông A, bà L 300 m<sup>2</sup> đất ở chứ không phải 150 m<sup>2</sup> đất ở như thỏa thuận của hai bên nên Ông Bà yêu cầu ông A, bà L làm thủ tục xin đính chính, nhưng ông A, bà L không thực hiện mà còn không giao đủ tiền nên Ông Bà không bàn giao nhà đất cho ông A, bà L.

Nay Ông Bà yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hai bên ký kết ngày 5/9/2014 (số Hợp đồng công chứng 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD), nội dung Ông Bà chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7 m<sup>2</sup> đất (gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m<sup>2</sup> có hiệu lực, đồng thời yêu cầu ông A và bà L trả giá trị đất đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường mà Hội đồng định giá vào ngày 28/7/2016 là 2.904.400.000 đồng; sau khi trừ đi số tiền mà Ông Bà đã nhận của ông A và bà L trước đây 1.300.000.000 đồng, ông A và bà L còn phải trả cho Ông Bà 1.604.400.000 đồng. Trường hợp ông A và bà L không nhận chuyển nhượng nữa thì yêu cầu Tòa án tuyên bố

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên ký kết ngày 5/9/2014 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông A, bà L ngày 19/9/2014, Ông Bà sẽ trả lại cho ông A, bà L số tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng.

*- Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 29/8/2014, Ông Bà, bà Đỗ Thị Tuyết S và ông T, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất như ông T, bà H trình bày, nhưng sau đó bà S không nhận chuyển nhượng nữa, nên Ông Bà tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà H với giá 1.750.000.000 đồng. Ông bà đã giao cho ông T, bà H số tiền 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn sẽ thanh toán khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Ngày 29/8/2014, hai bên lập giấy viết tay chuyển nhượng nhà đất trên diện tích đất có kích thước chiều ngang theo mặt đường là 7,8m, chiều dài tính từ mốc lộ giới kéo sâu vào phía sau là 50 m, gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và 75,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Ngày 5/9/2014, tại Văn phòng Công chứng XT hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng 300 m<sup>2</sup> đất ở và 75,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm như hai bên đã thỏa thuận ngày 29/8/2014, nhưng Văn phòng Công chứng XT lại soạn thảo hợp đồng ghi chuyển nhượng 375,7 m<sup>2</sup> đất, trong đó 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, do không đọc kỹ nên Ông Bà đã ký vào hợp đồng. Sau đó, Ông Bà phát hiện nên đã yêu cầu Văn phòng Công chứng XT chỉnh sửa lại hợp đồng; Văn phòng Công chứng tự đính chính từ 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thành 300 m<sup>2</sup> đất ở và 75,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp rồi mới T báo cho ông T, bà H. Ngày 19/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 công nhận Ông Bà có quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 42, diện tích 375,7 m<sup>2</sup> đất, trong đó 300 m<sup>2</sup> đất ở và 75,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Ngày 22/9/2014, Ông Bà tiếp tục giao cho ông T bà H 100.000.000 đồng, cộng với số tiền 38.000.000 đồng Ông Bà đã đóng thuế thì tổng cộng Ông Bà đã giao cho ông T, bà H là 1.338.000.000 đồng, còn thiếu 412.000.000 đồng.

Nay ông T và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hai bên ký kết ngày 5/9/2014 (số Hợp đồng công chứng 1019, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD), nội dung ông T, bà H chuyển nhượng cho Ông Bà 375,7 m<sup>2</sup> đất (gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m<sup>2</sup> có hiệu lực thì Ông Bà hoàn toàn nhất trí; còn yêu cầu Ông Bà trả giá trị đất đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường mà Hội đồng định giá vào ngày 28/7/2016 là 2.904.400.000 đồng; sau khi trừ đi số tiền mà ông T, bà H đã nhận của Ông Bà trước đây là 1.300.000.000 đồng, Ông Bà còn phải trả cho ông T bà H 1.604.400.000 đồng thì Ông Bà không nhất trí, mà chỉ nhất trí trả ông T và bà H số tiền còn lại là 412.000.000 đồng. Ông bà không nhất trí tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu và không đồng ý nhận lại 1.300.000.000 đồng.

*- Tại bản tự khai ngày 18/6/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết S thừa nhận:*

Lúc đầu, Bà có cùng ông A và bà L nhận chuyển nhượng đất của ông T và bà H, nhưng sau đó Bà không tham gia nữa, nên không liên quan đến tranh chấp giữa ông A, bà L với ông T và bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cho rằng:*  
Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 cho ông A, bà L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện nay các bên tranh chấp thì UBND huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, UBND huyện C sẽ chấp hành phán quyết của Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh K (Công chứng viên Văn phòng Công chứng XT nay là Văn phòng Công chứng ĐMK theo Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai) trình bày:*

Ngày 05/9/2014, Văn phòng công chứng XT soạn thảo và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà H với ông A, bà L; nội dung ông T, bà H chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7m<sup>2</sup> đất, gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở và 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m<sup>2</sup>. Sau khi ông ký công chứng thì ông A, bà L xuất trình giấy viết tay ghi ông T, bà H chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7m<sup>2</sup> đất, gồm 300 m<sup>2</sup> đất ở và 75,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đồng thời yêu cầu Văn phòng Công chứng chỉnh sửa lại Hợp đồng nên Ông đã đính chính Hợp đồng chuyển nhượng như đề nghị của ông A, bà L. Văn phòng Công chứng thừa nhận có thiếu sót là trong khi chưa kiểm tra đối chiếu T tin với ông T, bà H mà đã tự đính chính Hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đại diện là ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:*

- Tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 599/17/NHNT.CS ngày 07/6/2017 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 599) ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L đã vay của Ngân hàng số tiền 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). Sau đó, ông A và bà L đã trả cho Ngân hàng 3.200.000.000đ, nên các bên đã ký phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 01/599/17/NHNT.CS (kèm theo hợp đồng tín dụng số 599/17/NHNT.CS ngày 07/06/2017) ngày 02/8/2018 ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L còn vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thời hạn cho vay là 11 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 08/5/2018. Lãi suất trong hạn 9,3 %/năm, lãi suất quá hạn là 130%/lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay vốn: Mua bán hàng nông sản.

- Tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 422/17/NHNT.CS ngày 10/4/2017 (sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng số 422) ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L đã vay của Ngân hàng số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng); thời hạn cho vay là 11 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 14/3/2018. Lãi suất trong hạn 9,3 %/năm, lãi suất quá hạn là 130%/lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay vốn: Mua bán hàng nông sản

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng số 422, ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản sau: 01 nhà và đất theo tờ bản đồ số 42, thửa đất số 103 tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 375,7m<sup>2</sup> đã được UBND

huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 ngày 19/9/2014 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/04A/NHNT ngày 10/4/2017, công chứng ngày 12/4/2017 tại phòng Văn công chứng NV và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng số 599 và Hợp đồng tín dụng số 422 ông ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L đã nhận số tiền 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng).

Đối với Hợp đồng tín dụng số 599 ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L đã thanh toán xong nợ gốc, vào ngày 13/3/2018 ngân hàng đã trả lại các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/06A/NHNT ngày 07/06/2017, công chứng ngày 07/06/2017 tại phòng Văn công chứng NV và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 07/06/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C; phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chấp quyền sử dụng đất số 01/07/06A/NHNT kèm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/06A/NHNT ngày 07/06/2017 ngày 02/02/2018 tại phòng công chứng NV cho ông A và bà L, hiện tại ông A và bà L chỉ còn nợ lại tổng cộng là 111.078.101 đồng tiền nợ lãi, trong đó lãi trong hạn tính từ 26/01/2018 cho đến ngày 07/5/2018 là 56.964.575 đồng, sau đó ông A bà L có trả thêm 30.001.625 đồng nên số tiền nợ lãi trong hạn còn lại là 26.944.950 đồng; tiền nợ lãi quá hạn được tính từ 08/5/2018 đến ngày 11/9/2018 là 84.133.151 đồng. Ngân hàng chỉ yêu cầu ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L tiếp tục thanh toán số tiền nợ lãi còn lại là 111.078.101 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 422, tính đến ngày 19/6/2018 ông Lê Ngọc A và Trần Thị L đã thanh toán được 170.169.993 đồng tiền nợ gốc và tiền nợ lãi từ ngày 13/4/2017 cho đến ngày 25/01/2018 là 117.409.315 đồng. Ngân hàng đã T báo về việc quá hạn lãi, yêu cầu ông Lê Ngọc A và Trần Thị L phải có trách nhiệm thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng nhưng ông Lê Ngọc A và Trần Thị L vẫn không thực hiện. Đồng thời nhiều lần nhưng ông bà không có thiện chí trong việc trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng nhận thấy ông Lê Ngọc A và Trần Thị L đã mất khả năng thanh toán nên nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông ông Lê Ngọc A và Trần Thị L phải tiếp tục trả các khoản nợ đã vay cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc A và Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 599, yêu cầu ông A và bà L tiếp tục thanh toán tổng cộng là 111.078.101 đồng tiền nợ lãi.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 422 yêu cầu ông A và bà L tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc là 1.429.830.007 đồng, tiền lãi được tính từ ngày 26/01/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 856.352.217 đồng, trong đó lãi trong hạn được tính từ ngày 26/01/2018 đến ngày 13/3/2018 là 19.160.548 đồng, lãi quá hạn được tính từ ngày 14/3/2018 ngày đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/12/2022 là 837.191.669 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông Lê Ngọc A và Trần Thị L phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi là 2.286.182.224 đồng và lãi phát sinh đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông Lê Ngọc A và Trần Thị L không trả được nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 422, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/04A/NHNT ngày 10/4/2017, công chứng ngày 12/4/2017 tại phòng Văn công chứng NV và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C để thu hồi nợ.

*Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn (Ông Lê Ngọc A, bà L) trình bày:*

Ông và bà Trần Thị L công nhận Ông Bà có nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam T qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C với tổng số nợ gốc và lãi của hai hợp đồng tín dụng trên là 2.397.260.325 đồng. Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, Ông Bà không có điều kiện để trả nợ ngay theo yêu cầu của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Ông Bà không trả được nợ Ông đề nghị Ngân hàng phát mãi toàn bộ tài sản Ông Bà đã thế chấp để thu hồi nợ. Ông Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND huyện C vào ngày 28/5/2021.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 180, 227, 228, 232, 235, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 305, 412, 423, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng các Điều 116, 117, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng.
- Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 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 nguyên đơn bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn T và một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam và xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (chưa bị chỉnh sửa) tại Văn phòng công chứng XT (nay là Văn phòng công chứng ĐMK) có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L được sở hữu và sử dụng 375,7m<sup>2</sup> đất ( trong đó, gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở, 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) và căn nhà cấp 4, diện tích 150 m<sup>2</sup> trên diện tích đất trên, địa chỉ thửa đất tại tổ A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai và có tứ cận như

sau: Phía Đông giáp thửa đất số 90 dài 7,52 m; phía Tây giáp đường H dài 7,52 m; phía Nam giáp thửa đất số 90a dài 50 m; phía Bắc giáp thửa đất số 89 dài 50 m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU632351 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông A, bà L.

- Buộc ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L phải trả cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H số tiền là 784.319.177đ (Bảy trăm tám mươi tư triệu ba trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi bảy đồng) (trong đó, số tiền chưa thanh toán là 450.000.000 đồng, số tiền lãi chậm trả là 334.319.177 đồng).

- Ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H có nghĩa vụ giao cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L toàn bộ đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (chưa bị chỉnh sửa) ngay sau khi ông A và bà L thanh toán đầy đủ số tiền trên (784.319.177đ) cho Ông Bà.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CH 00785 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông A, bà L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ H 03699 ngày 29/12/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H đúng với diện tích và mục đích sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (phần chưa bị chỉnh sửa).

- Bác yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 820.080.823đ (Tám trăm hai mươi triệu không trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi ba đồng).

- Buộc bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C số tiền 2.397.260.325đ (Hai tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng), [trong đó nợ gốc: 1.429.830.007 đồng, nợ lãi trong hạn: 46.105.498 đồng, lãi quá hạn: 921.324.820 đồng (lãi tính đến ngày 23/12/2022)].

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này” (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 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

## 2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định quyền sử dụng đất thế chấp được cấp đúng vị trí, đúng số tờ bản đồ, số thửa đất, hình thể thửa đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Do đó, trường hợp ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả số nợ đối với hợp đồng tín dụng 422 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/04A/NHNT ngày 10/4/2017, công chứng ngày 12/4/2017 tại phòng Văn công chứng NV và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C là tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 42, diện tích 375,7m<sup>2</sup> đất (trong đó, gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở, 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 đứng tên Lê Ngọc A, bà Trần Thị L để thu hồi nợ.

- Khi ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông A và bà L: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 đứng tên Lê Ngọc A, bà Trần Thị L.

### 3. Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, Buộc bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; đối với án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.372.767 đồng.

- Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của ngân hàng là 79.945.206 đồng.

- Ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 36.602.424 đồng = [36.000.000 đồng + 3% x 20.080.823 đồng], nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp trước đây là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0005215 ngày 11/5/2016, 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002760 ngày 17/02/2020 và 30.066.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002958 ngày 20/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, nguyên đơn còn phải nộp 6.036.424 đồng.

Toàn bộ án phí được sung Công quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.505.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0011187 ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L về việc chịu 5.150.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; ông A, bà L đã nộp 3.000.000 đồng; bà H, ông T đã nộp 2.150.000 đồng. Buộc ông A và L phải trả lại cho ông T, bà H 2.150.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3 theo yêu cầu của Ngân hàng ngày 28/5/2021 là 3.600.000 đồng, Ngân hàng đã nộp đủ. Yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên buộc ông A và bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3. Do đó, ông A và bà L phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Phòng Giao dịch C thuộc Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần N chi nhánh Gia Lai số tiền 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn T báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023 nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Tuyên vô hiệu đối với văn bản công chứng số 1019 Quyền số 01 Vp/CC-SCC/HDGD lập ngày 05/9/2014 do Văn phòng công chứng XT thực hiện. Khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số BU 632351 cấp ngày 19/9/2014; tức là UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận BU632351 đã cấp cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L để điều chỉnh biên động đất (Cấp lại giấy chứng nhận) cho ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H; theo đó, trả về nguyên hiện trạng ban đầu vào thời điểm trước ngày 05/9/2014, ngày ký hợp đồng công chứng; tức diện tích đất sẽ là 2347m<sup>2</sup>; Trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, 2047m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 bị đơn ông Lê Ngọc A có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Ông bà T phải có nghĩa vụ giao lại nhà và đất đã lợi dụng sơ hở để chiếm đoạt của ông.

- Ông bà T H phải trả lãi suất số tiền ông đã đưa cho ông bà là 1.338.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi tám nghìn đồng) từ ngày 05/09/2014 cho đến nay theo lãi suất của ngân hàng.

- Ông bà T H phải trả cho ông 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng) tiền cho mượn đóng thuế. Ông sẽ nhận trừ số tiền ông bà nợ ông, còn lại bao nhiêu ông sẽ thanh toán cho ông bà T.

- Số tiền thẩm định nhà là 2.150.000đ (Hai triệu một trăm năm mươi triệu đồng) phải trả cho ông T H là không đúng. Ông không tự nguyện thẩm định.

- Tại phiên toà phúc thẩm:

- + Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- + Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:
- + Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.
- + Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ngày 05/9/2014, giữa ông Nguyễn T bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A bà Trần Thị L thoả thuận, xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”. Theo đó ông T bà H chuyển nhượng cho ông A bà L diện tích đất 375,7m<sup>2</sup> (có 150m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ số AĐ 088753 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp ngày 29/12/2005, tại tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá 1.750.000.000 đồng hợp đồng được công chứng của Văn phòng công chứng XT. Ông A bà L thế chấp tài sản nhận chuyển nhượng trên để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay Ngân hàng thương mại cổ phần N - Văn phòng giao dịch C (Ngân hàng). Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải các yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc A thấy rằng:

2.1. Ông A bà L nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T bà H diện tích thoả thuận 375,7m<sup>2</sup> (trong đó 150m<sup>2</sup> đất ở), giá 1.750.000.000 đồng, ông A bà L đã thanh toán cho ông T bà H 1.300.000.000 đồng cùng với 38.000.000 đồng thuế thu nhập. Ông A bà L đã kê khai đăng ký biến động tách thửa và được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BU 632351 ngày 19/9/2014, thửa số 103, tờ bản đồ số 42, diện tích 375m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở), việc chỉnh sửa tăng diện tích đất ở là do ông A bà L cùng Văn phòng công chứng XT thực hiện, ông A bà L thừa nhận và đồng ý làm thủ tục chỉnh sửa diện tích đất ở tại GCNQSDĐ phù hợp với thoả thuận giữa các bên. Mặt khác, ông A bà L đã đăng ký quyền sử dụng sở hữu tài sản, nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu từ hợp đồng nhận chuyển nhượng tài sản cho ông T bà H. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T bà H cùng với ý kiến của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên có hiệu lực, buộc ông A bà L tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cùng với lãi suất chậm trả cho ông T bà H là đúng. Ông A yêu cầu ông T bà H phải trả lãi số tiền đã nhận chuyển nhượng tài sản là không có căn cứ. Đồng thời, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận số tiền 38.000.000 đồng do ông A bà L nộp thuế thu nhập khấu trừ vào số tiền ông bà còn phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản nhận chuyển nhượng cho ông T bà H là phù hợp với

thoả thuận, cam kết của các bên khi xác lập hợp đồng. Vậy kháng cáo của ông A về các vấn đề trên không có cơ sở chấp nhận.

2.2 Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T bà H, ông A bà L đã kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ, ông A bà L đã thực hiện thế chấp toàn bộ tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay ngân hàng. Tại “Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn” số 422/17/NHNT.CS ngày 10/01/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 10/04A/NHNT ngày 10/4/2017. Do ông A bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, nên ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông A bà L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh 2.397.260.325 đồng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ, đúng thoả thuận, cam kết giữa các bên khi xác lập hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng, đại diện ngân hàng không đồng ý giảm lãi theo yêu cầu của ông A. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp khi ông A bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khi bản án có hiệu lực là có căn cứ. Vậy, kháng cáo của ông A về giảm lãi là không có cơ sở chấp nhận.

2.3 Trong vụ án có nhiều quan hệ tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết chung các quan hệ tranh chấp trong cùng vụ án, ông A bà L là bị đơn. Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp trên cơ sở yêu cầu của các bên đương sự trong đó có ông A bà L. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng và buộc ông A bà L phải chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đúng. Nên kháng cáo của ông A về phần này là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T bà H thừa nhận chuyển nhượng nhà và đất cho ông A bà L được công chứng ngày 05/9/2014 là tự nguyện thoả thuận, ông T bà H đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng của ông A bà L thanh toán trong tổng giá trị tài sản là 1.750.000.000 đồng đối với diện tích đất 375m<sup>2</sup> (có 150m<sup>2</sup> đất ở). Tuy, ông A bà L đã tự ý sửa chữa diện tích đất ở lớn hơn diện tích do hai bên thoả thuận và được cấp GCNQSDĐ, điều này các bên đã thừa nhận và đồng ý điều chỉnh lại cho phù hợp trên GCNQSDĐ của hai thửa đất các bên sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên có hiệu lực, buộc ông A bà L tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu từ nhận chuyển nhượng tài sản cho bên chuyển nhượng là ông T bà H cùng với lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán là phù hợp với pháp luật dân sự. Đồng thời kiến nghị UBND huyện C đính chính số diện tích trên GCNQSDĐ cho phù hợp thoả thuận các bên là đảm bảo quyền lợi cho ông T bà H. Ông T bà H yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông A bà L là vượt quá yêu cầu khởi kiện và ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T bà H không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho kháng cáo của mình vì vậy kháng cáo của ông T bà H không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận các nội dung kháng cáo của ông Lê Ngọc A và kháng cáo của ông Nguyễn T bà Hồ Thị Tuyết H nên ông A, ông T, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H, bị đơn ông Lê Ngọc A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS -ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai giữ nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H với bị đơn ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai, Văn phòng Công chứng XT, Bà Đỗ Thị Tuyết S; Ngân hàng Thương mại cổ phần N Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 180, 227, 228, 232, 235, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 305, 412, 423, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 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:

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H và một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần N và xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (Chưa bị chỉnh sửa) tại Văn phòng công chứng XT (Nay là Văn phòng công chứng ĐMK) có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L được sở hữu và sử dụng 375,7m<sup>2</sup> đất (Trong đó, gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở, 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) và căn nhà cấp 4, diện tích 150 m<sup>2</sup> trên diện tích đất trên, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai và có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 90 dài 7,52 m; phía Tây giáp đường H dài 7,52 m; phía Nam giáp thửa đất số 90a dài 50 m; phía Bắc giáp thửa đất số 89 dài 50 m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU632351 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông A, bà L.

- Buộc ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L phải trả cho ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H số tiền là 784.319.177 đồng (*Bảy trăm tám mươi tư triệu ba trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi bảy đồng*) (Trong đó, số tiền chưa thanh toán là 450.000.000 đồng, số tiền lãi chậm trả là 334.319.177 đồng).

- Ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H có nghĩa vụ giao cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L toàn bộ đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (Chưa bị chỉnh sửa) ngay sau khi ông A và bà L thanh toán đầy đủ số tiền trên (784.319.177 đồng) cho Ông Bà.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CH 00785 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông A, bà L về diện tích đất ở là 150m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ H 03699 ngày 29/12/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn T và bà Hồ Thị Tuyết H đúng với diện tích và mục đích sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L được công chứng số 1019, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (Phần chưa bị chỉnh sửa).

- Bác yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 820.080.823 đồng (*Tám trăm hai mươi triệu không trăm tám mươi nghìn tám trăm hai mươi ba đồng*).

- Buộc bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C số tiền 2.397.260.325 đồng (*Hai tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*), [trong đó nợ gốc: 1.429.830.007 đồng, nợ lãi trong hạn: 46.105.498 đồng, lãi quá hạn: 921.324.820 đồng (lãi tính đến ngày 23/12/2022)].

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này” (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 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

#### 4. Về xử lý tài sản thế chấp:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định quyền sử dụng đất thế chấp được cấp đúng vị trí, đúng số tờ bản đồ, số thửa đất, hình thể thửa đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Do đó, trường hợp ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả số nợ đối với hợp đồng tín dụng 422 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch C có quyền yêu cầu

Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/04A/NHNT ngày 10/4/2017, công chứng ngày 12/4/2017 tại phòng Văn công chứng NV và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện C là tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 42, diện tích 375,7m<sup>2</sup> đất (Trong đó, gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở, 225,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), địa chỉ tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 đứng tên Lê Ngọc A, bà Trần Thị L đề thu hồi nợ.

- Khi ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông A và bà L: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632351 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 đứng tên Lê Ngọc A, bà Trần Thị L.

#### 5. Về án phí sơ thẩm:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, Buộc bị đơn là ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; đối với án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.372.767 đồng.

- Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của ngân hàng là 79.945.206 đồng.

- Ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 36.602.424 đồng = [36.000.000 đồng + 3% x 20.080.823 đồng], nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp trước đây là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0005215 ngày 11/5/2016, 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002760 ngày 17/02/2020 và 30.066.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002958 ngày 20/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, nguyên đơn còn phải nộp 6.036.424 đồng.

Toàn bộ án phí được sung Công quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.505.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0011187 ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

#### 6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L về việc chịu 5.150.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; ông A, bà L đã nộp 3.000.000 đồng; bà H, ông T đã nộp 2.150.000 đồng. Buộc ông A và L phải trả lại cho ông T, bà H 2.150.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3 theo yêu cầu của Ngân hàng ngày 28/5/2021 là 3.600.000 đồng, Ngân hàng đã nộp đủ. Yêu cầu của Ngân hàng được chấp

nhận nên buộc ông A và bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3. Do đó, ông A và bà L phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Phòng Giao dịch C thuộc Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần N Chi nhánh Gia Lai số tiền 3.600.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm nghìn đồng*).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

Buộc Nguyễn T, bà Hồ Thị Tuyết H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã tạm nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002815 ngày 09-01-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Buộc Lê Ngọc A phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã tạm nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002816 ngày 11-01-2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

9. 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; 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA, AV, VT

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

**Võ Đình Sớm**