TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2025/DS - ST
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - GIA LAI

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

***Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà*:** Bà Võ Thị Thanh Thúy

***Các Hội thẩm nhân dân*:**

1. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

2. Ông Trần Văn Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông Diệp Bảo Kiệt - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Quỳnh Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 331/2025/TLST - DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2025/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2025/QĐST - DS ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần SGT; địa chỉ: Số 266-268 đường NKN, phường XH (trước đây là phường VTS, quận 3), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Thùy D- Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro - Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 38 đường NT, phường DH (trước đây là phường DH, thành phố P), tỉnh Gia Lai.

(*Quyết định v/v ủy quyền ký hợp đồng/thỏa thuận, văn bản và tham gia tố tụng số 1184/2025/QĐ-PC ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Giấy ủy quyền v/v tham gia tố tụng số 264/GUQ -CNGL ngày 16 tháng 6 năm 2025*). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Bích P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 257 đường VK, phường TN (trước đây là phường YT, thành phố P), tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ksor N, sinh năm 1953 và bà H'K, sinh năm 1964; địa chỉ: Làng BN, phường TN (trước đây là phường YT, thành phố P), tỉnh Gia Lai. Ông N có mặt, bà H'K vắng mặt.

4. *Người phiên dịch*: Ông RCơm H - Thôn phó Làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. ***Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 6 năm 2025, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - bà Dương Thị Thùy D trình bày:***

Theo Hợp đồng tín dụng số 202226885173 ngày 15 tháng 11 năm 2022 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202226885173 - 01 ngày 29 tháng 12 năm 2022, số 202226885173 - 02 ngày 28 tháng 11 năm 2023, số 202226885173 - 03 ngày 18 tháng 3 năm 2025, Ngân hàng thương mại cổ phần SGT (viết tắt Ngân hàng SGT) thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P vay tổng số tiền là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng để bổ sung vốn kinh doanh nông sản.

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, Ngân hàng SGT đã giải ngân số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, hạn trả nợ gốc là ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn trả lãi vào ngày 05 hàng tháng theo Giấy nhận nợ số LD 2433100126. Ngày 18 tháng 3 năm 2025, Ngân hàng SGT giải ngân số tiền 6.500.000.000 (sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, hạn trả nợ gốc là ngày 18 tháng 9 năm 2025, hạn trả lãi vào ngày 05 hàng tháng theo Giấy nhận nợ số LD 2507700394.

Ngoài ra cá nhân bà Trần Thị Bích P vay qua Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544603 ngày 25 tháng 02 năm 2023, số tiền vay 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và cá nhân ông Nguyễn D còn vay qua Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544675 ngày 25 tháng 5 năm 2023, số tiền vay 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thế chấp cho Ngân hàng SGT các tài sản sau đây:

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 cho ông Ksor N và bà H'K, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 11 tháng 8 năm 2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 458/2022/CN - GL ngày 15 tháng 11 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 458-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 08, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là tổ 08, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 70, diện tích 1345 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03 tháng 06 năm 2022 cho bà Lưu Thị L, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 27 tháng 10 năm 2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 501/2022/CN - GL ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 501-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023.

Trong quá trình vay, đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng, ông D, bà P trả được 115.228.294 đồng tiền lãi, kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2025 ngừng trả lãi, trả gốc khi đến hạn nên Ngân hàng SGT đã chuyển nợ quá hạn; đối với khoản vay qua Thẻ tín dụng, ông D trả được 44.385.000 đồng, bà P trả được 46.074.101 đồng.

Mặc dù Ngân hàng SGT thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng SGT cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để ông D, bà P trả nợ. Tuy nhiên ông D, bà P vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản đã quy định tại các Hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa, Ngân hàng SGT yêu cầu ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán cho Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 8.393.950.167 (tám tỷ ba trăm chín mươi ba triệu chín trăm năm mươi nghìn một trăm sáu mươi bảy) đồng trong đó:

- Ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán nợ gốc là 8.000.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 265.245.752 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ theo Hợp đồng tín dụng, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết.

- Ông Nguyễn D thanh toán nợ vay qua thẻ tín dụng tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 64.008.722 đồng, tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng cấp thẻ tín dụng đã ký kết, Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân kèm theo hợp đồng.

- Bà Trần Thị Bích P thanh toán nợ vay qua thẻ tín dụng tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 64.695.693 đồng, tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng cấp thẻ tín dụng đã ký kết, Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân kèm theo hợp đồng.

Trường hợp ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng SGT yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nghĩa vụ nộp án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật do ông D, bà P thực hiện.

2. ***Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn D vắng mặt nhưng theo Bản tự khai, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải cùng ngày 06 tháng 8 năm 2025, ý kiến của ông Nguyễn D như sau***:

Ông thừa nhận tính đến ngày 06 tháng 8 năm 2025, ông và bà Trần Thị Bích P còn nợ Ngân hàng SGT tổng số tiền nợ gốc và lãi là 8.289.347.669 (tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi chín) đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông và bà Trần Thị Bích P thế chấp các tài sản sau đây:

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 cho ông Ksor N và bà H'K, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 11 tháng 8 năm 2022.

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 08, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là tổ 08, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 70, diện tích 1345 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03 tháng 06 năm 2022 cho bà Lưu Thị L, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 27 tháng 10 năm 2022.

Nay do điều kiện làm ăn kinh tế khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng SGT tạo điều kiện kéo dài thời hạn trả nợ đến cuối năm, ông và bà Trần Thị Bích P trả dứt điểm nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng SGT; đồng thời đề nghị Ngân hàng SGT miễn giảm tiền lãi. Đến thời hạn nêu trên mà vẫn không thanh toán được nợ, ông và bà P đồng ý để Ngân hàng SGT phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu thanh toán số tiền chuyển nhượng 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng của ông Ksor N và bà H'K, ông và bà Trần Thị Bích P đề nghị trả dần thành nhiều đợt và đồng ý chịu phạt theo lệ của làng, đồng thời đề nghị ông Ksor N và bà H'K không tính lãi đối với số tiền còn nợ.

3. ***Đối với bị đơn bà Trần Thị Bích P:***

Bị đơn Trần Thị Bích P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để bà trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SGT nhưng bà không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt bị đơn.

4. ***Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'K vắng mặt; theo Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 7 năm 2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ksor N trình bày như sau***:

Ông và H'K chuyển nhượng cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68 tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN,

phường TN, tỉnh Gia Lai, diện tích 1.398m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 573987 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Ksor N và bà H'K, số tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P trả cho ông và H'K số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, số tiền còn lại ông D, bà P hẹn đến ngày 30 tháng 3 năm 2023 sẽ trả đủ theo Giấy hẹn ngày 15 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, đến hạn ông D, bà P không trả số tiền còn lại mà kiếm cớ, trốn tránh không thanh toán tiền đất còn thiếu là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng. Ông và bà H'K nhiều lần đến nhà để yêu cầu ông D, bà P thực hiện cam kết nhưng ông bà tránh mặt không chịu gặp, cũng không chịu trả thêm tiền đất cho ông và bà H'K.

Nay, ông và bà H'K được biết ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất mà ông và bà H'K đã chuyển nhượng, thế chấp vào Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai để vay tiền và Ngân hàng SGT đang khởi kiện trong đó có xử lý đất chuyển nhượng nên ông và bà H'K khởi kiện đến Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bản thân.

Ông và bà H'K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7-Gia Lai giải quyết buộc ông Nguyễn D và bà Trần Thị Bích P phải trả cho ông và bà H'K tiền nợ gốc 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 30 tháng 3 năm 2023 đến khi giải quyết xong nợ

5. ***Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai có ý kiến về tố tụng và đề xuất quan điểm giải quyết như sau:***

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự chưa bảo đảm.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại về quan hệ tranh chấp theo yêu cầu độc lập của ông Ksor N và bà H'K là "*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*"

Về nội dung, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

5.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SGT, cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán cho Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 8.265.245.752 (tám tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 8.000.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 265.245.752 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký kết.

- Buộc ông Nguyễn D thanh toán cho Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 64.008.722 (sáu mươi tư triệu không trăm lẻ tám nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân; Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT kèm theo Hợp đồng thẻ.

- Buộc bà Trần Thị Bích P thanh toán cho Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 64.695.693 (sáu mươi tư triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi ba) đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân; Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT kèm theo Hợp đồng thẻ.

- Trường hợp ông D, bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng SGT được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây theo các Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 cho ông Ksor N và bà H'K, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 11 tháng 8 năm 2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 08, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là tổ 08, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 70, diện tích 1345 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03 tháng 06 năm 2022 cho bà Lưu Thị L, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 27 tháng 10 năm 2022.

5.2 Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ksor N và bà H'K: Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P, thanh toán cho ông Ksor N và bà H'K nợ gốc 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng và tiền lãi với lãi suất 10%/năm từ ngày 30 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 9 năm 2025

5.3 Ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P vi phạm thời hạn trả lãi và nợ gốc tại Giấy nhận nợ số LD 2433100126 ngày 26 tháng 11 năm 2024; căn cứ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 Các điều khoản chung về cấp tín dụng, Ngân hàng SGT được quyền chuyển khoản nợ theo Giấy nhận nợ số LD 2507700394 ngày 18 tháng 3 năm 2025 sang nợ quá hạn và áp dụng biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Ông D, bà P vi phạm việc thanh toán ít nhất số tiền tối thiểu của Chủ thẻ theo khoản 23.1 Điều 23 nên Ngân hàng SGT được quyền tiến hành các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại khoản 23.4 Điều 23 Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT.

Quá thời hạn ngày 30 tháng 3 năm 2023, ông D, bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông Ksor N và bà H'K theo Giấy hẹn ngày 15 tháng 12 năm 2022.

Theo đó, Ngân hàng SGT và ông Ksor N, bà H'K đã phát sinh quyền khởi kiện.

[2] Tranh chấp phát sinh từ giao dịch cho vay tiền tại Hợp đồng tín dụng số 202226885173 ngày 15 tháng 11 năm 2022, hoạt động cấp hạn mức tín dụng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544603 ngày 25 tháng 02 năm 2023 và số 2544675 ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa Ngân hàng SGT và ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P trong đó ông D, bà P không đăng ký kinh doanh, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, tiêu dùng nên đây là tranh chấp dân sự cụ thể Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Tranh chấp Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng.

Tranh chấp giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P và ông Ksor N, bà H'K phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự cụ thể Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định lại là "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng và Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Bị đơn ông D, bà P cư trú trên địa bàn phường TN nên Tòa án nhân dân thành phố P nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai có thẩm quyền giải quyết vụ án theo loại việc, lãnh thổ và theo cấp xét xử.

[3] Bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P đã được triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SGT, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông D, bà P vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt vì vậy căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Hợp đồng tín dụng số 202226885173 ngày 15 tháng 11 năm 2022, Các Điều khoản chung về cấp tín dụng kèm theo;Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202226885173 - 01 ngày 29 tháng 12 năm 2022, số 202226885173 - 02 ngày 28 tháng 11 năm 2023, số 202226885173 - 03 ngày 18 tháng 3 năm 2025 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, chủ thể là tổ chức tín dụng được thực hiện hoạt động cho vay, đối tượng, mục đích giao kết hợp đồng phù hợp quy định tại khoản 3, khoản 16 Điều 4, điểm b khoản 3 Điều 98

Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; có đầy đủ chữ ký của bên vay và bên cho vay nên hợp đồng có hiệu lực theo thỏa thuận của các bên tại Điều 10 Hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng đã giải ngân khoản vay theo Giấy nhận nợ số LD 2433100126 ngày 26 tháng 11 năm 2024 và Giấy nhận nợ số LD 2507700394 ngày 18 tháng 3 năm 2025, Ngân hàng SGT giải ngân tổng số 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Ông D, bà P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vào ngày 05 hàng tháng; tuy nhiên từ ngày 05 tháng 6 năm 2025 ông bà không thanh toán lãi và nợ gốc 1.500.000.000 đồng khi đến hạn theo Giấy nhận nợ số LD 2433100126 nên Ngân hàng SGT đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ khoản vay là phù hợp.

Lãi suất cho vay là 7,6%/năm do các bên thỏa thuận tuân thủ quy định về mức lãi tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định của Ngân hàng Nhà nước và chính sách của Ngân hàng Sài Gòn nên được xác định là căn cứ tính lãi.

Do ông D, bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Các điều khoản chung về cấp tín dụng, Giấy nhận nợ nên yêu cầu của Ngân hàng SGT là chính đáng, cần buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán cho Ngân hàng SGT số tiền 8.265.245.752 (tám tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 8.000.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 265.245.752 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng SGT.

[5] Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544603 ngày 25 tháng 02 năm 2023, bà Trần Thị Bích P đề nghị cấp Thẻ tín dụng loại Visa Platinum với hạn mức là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và được Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai phê duyệt; Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544675 ngày 25 tháng 5 năm 2023, ông Nguyễn D đề nghị cấp Thẻ tín dụng với hạn mức là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và được Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai phê duyệt. Đơn vị phát hành thẻ hay tổ chức phát hành thẻ là Ngân hàng SGT là tổ chức tín dụng có quyền cấp tín dụng thông qua hình thức Thẻ tín dụng; mục đích sử dụng Thẻ vào việc tiêu dùng cá nhân. Như vậy hợp đồng giao kết trên cơ sở tự nguyện, đối tượng, mục đích, chủ thể phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng sử dụng Thẻ tín dụng có hiệu lực pháp luật.

Theo khoản 18.1 Điều 18 kể từ thời điểm ông D, bà P tiến hành giao dịch trên Thẻ tín dụng thì ông bà phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo khoản 18.2 Điều 18 và Điều 19 Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT.

Quá trình sử dụng Thẻ tín dụng, ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng, không thanh toán số tiền tối thiểu của chủ thẻ theo thông báo của Ngân hàng SGT nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn là phù hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng. Lãi suất do các bên thỏa thuận tuân thủ quy định về mức lãi của Ngân hàng Nhà nước và chính sách của Ngân hàng

SGT nên được xác định là căn cứ tính lãi. Lãi được tính từ ngày giao dịch cho đến hết ngày Chủ thẻ thanh toán toàn bộ số tiền đã sử dụng theo điểm b khoản 22.1 Điều 22 Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT nên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho đến ngày xét xử 25 tháng 9 năm 2022 và tiếp tục trả lãi đến khi thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng SGT.

Do ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân; Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân nên cần buộc ông Nguyễn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng SGT số tiền 64.008.722 (sáu mươi tư triệu không trăm lẻ tám nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 62.205.992 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 1.802.730 đồng; buộc bà Trần Thị Bích P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng SGT 64.695.693 (sáu mươi tư triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi ba) đồng trong đó nợ gốc là 62.873.616 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 1.822.077 đồng tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng SGT.

[6] Hợp đồng thế chấp tài sản số 458/2022/CN - GL ngày 15 tháng 11 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 458-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 501/2022/CN - GL ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 501-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023 được lập thành văn bản, công chứng tại văn phòng công chứng Trần Xuân Hiệp và tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh P theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 cho ông Ksor N và bà H'K, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 11 tháng 8 năm 2022 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03 tháng 06 năm 2022 cho bà Lưu Thị L, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 27 tháng 10 năm 2022 thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp.

Vì vậy, các Hợp đồng thế chấp tài sản và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật

Theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 7 năm 2025

- Đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985, có diện tích đo đạc thực tế là 1328,8m^2 nhỏ hơn diện tích được công

nhận quyền sử dụng; ranh giới không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề, đất đúng vị trí theo Giấy chứng nhận.

- Đất tại Tổ 08, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là tổ 08, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 70, diện tích 1345 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705; qua đo đạc thực tế, đất được sử dụng đúng vị trí theo Giấy chứng nhận, xây dựng hàng rào ranh giới rõ ràng, đủ diện tích và không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.

Theo khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 " *Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế và số liệu ghi trên ....Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có ... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế*"; biến động về diện tích thực tế thuộc trường hợp pháp luật ghi nhận không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp

Theo Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản thế chấp đảm bảo "*Toàn bộ nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng với SACOMBANK...tại Hợp đồng tín dụng số 202226885173 ngày 15 tháng 11 năm 2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202226885173 - 01 ngày 29 tháng 12 năm 2022 và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, các cam kết của Bên được cấp tín dụng với SACOMBANK dưới hình thức cấp tín dụng theo quy định của pháp luật...*" và tại điểm a khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản "*SACOMBANK được toàn quyền ..xử lý TSBĐ... một trong các trường hợp sau: a. Bên được cấp tín dụng khôgn thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ..*"

Như vậy, trường hợp ông D, bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông bà để thu hồi nợ.

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và ông Ksor N và bà H'K đối với đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 đã được các bên thực hiện, ông Nguyễn D đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P xác nhận ngày

11 tháng 8 năm 2022; các bên tự nguyện tham gia giao dịch, thanh toán một phần tiền chuyển nhượng và bàn giao đất trên thực tế nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Số tiền chuyển nhượng còn phải thanh toán được ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P xác nhận trên Giấy hẹn ngày 15 tháng 12 năm 2022 và được chính ông D thừa nhận là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng. Do ông D, bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã cam kết ngày 30 tháng 3 năm 2023 nên kể từ sau thời điểm này ông D, bà P còn phải chịu lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật với mức lãi suất là 10%/năm, từ ngày 31 tháng 3 năm 2023 đến 25 tháng 9 năm 2025 là 02 năm 05 tháng 25 ngày, tiền lãi được tính như sau:

1.900.000.000 đồng x 10%/năm x 02 năm 05 tháng 25 ngày = 472.361.111 (bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm mười một) đồng.

Do ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên cần buộc ông D, bà P thanh toán cho ông Ksor N và bà H'K tổng gốc và lãi là 2.372.361.111 (hai tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm mười một) đồng.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SGT được chấp nhận nên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P phải chịu án phí

112.000.000 đồng + 0,1% x 4.393.950.167 = 116.393.950 (một trăm mười sáu triệu ba trăm chín mươi ba nghìn chín trăm năm mươi) đồng.

- Do yêu cầu độc lập của ông Ksor N và bà H'K được chấp nhận nên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P phải chịu án phí:

72.000.000 đồng + 2% x 372.361.111 đồng = 79.447.222 (bảy mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng.

[5] Về Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng; do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SGT được chấp nhận nên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P phải chịu toàn bộ chi phí này. Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT - Chi nhánh Gia Lai đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này, do đó cần buộc ông D, bà P trả cho Ngân hàng SGT thông qua Ngân hàng SGT- Chi nhánh Gia Lai chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, 317, 319, 351, 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017

- Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 97, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SGT về việc yêu cầu ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán nợ.

1.1 Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền số tiền 8.265.245.752 (tám tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 8.000.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 265.245.752 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202226885173 ngày 15 tháng 11 năm 2022 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202226885173 - 01 ngày 29 tháng 12 năm 2022, số 202226885173 - 02 ngày 28 tháng 11 năm 2023, số 202226885173 - 03 ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Các điều khoản chung về cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng số 202226885173, các Giấy nhận nợ số LD 2433100126 ngày 26 tháng 11 năm 2024 và số LD 2507700394 ngày 18 tháng 3 năm 2025.

1.2. Buộc ông Nguyễn D trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 64.008.722 (sáu mươi tư triệu không trăm lẻ tám nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 62.205.992 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 1.802.730 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544675 ngày 25 tháng 5 năm 2023 và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT

1.3 Buộc bà Trần Thị Bích P trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - Chi nhánh Gia Lai số tiền 64.695.693 (sáu mươi tư triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi ba) đồng trong đó nợ gốc là 62.873.616 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 1.822.077 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2544603 ngày 25 tháng 02 năm 2023 và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP SGT

1.4 Trường hợp ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần SGT được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Làng BN, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là làng BN, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, diện tích 1398 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 033985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 30 tháng 06 năm 2021 cho ông Ksor N và bà H'K, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 11 tháng 8 năm 2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 458/2022/CN - GL ngày 15 tháng 11 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 458-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023

- Quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 08, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là tổ 08, phường TN, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 70, diện tích 1345 m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 131705 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03 tháng 06 năm 2022 cho bà Lưu Thị L, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Nguyễn D ngày 27 tháng 10 năm 2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 501/2022/CN - GL ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 501-01/2023/CN - GL ngày 29 tháng 11 năm 2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ksor N và bà H'K về việc yêu cầu ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P thanh toán tiền chuyển nhượng

Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P trả cho ông Ksor N và bà H'K số tiền 2.372.361.111 (hai tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm mười một) đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P phải chịu tiền án phí 195.841.172 (một trăm chín mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm bảy mươi hai) đồng sung công quỹ Nhà nước

Ngân hàng thương mại cổ phần SGT được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.086.998 (năm mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001814 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố P.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn D, bà Trần Thị Bích P trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGT - Chi nhánh Gia Lai chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 dịnh tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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:
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký
Võ Thị Thanh Thúy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**