

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 20 - 9- 2022

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
yêu cầu trả lại tiền nợ vay, tiền
sang nhượng rẫy cà phê và tuyên
bố hợp đồng sang nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂNH-TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Đỗ Mạnh Dũng;**
2. Ông Nguyễn Quang Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Pănh, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Pănh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Pănh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thụ lý yêu cầu độc lập số 66a/TB-TLVA ngày 12/5/2022 về yêu cầu trả lại tiền nợ vay và tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **66/2022/QĐXX-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66a/2022/QĐST-DS ngày 24/8/2022**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, Tiến phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Trần Văn Đến – Giám đốc Chi nhánh Agribank huyện Chư Pănh Đông Gia Lai. Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Đình Nghĩa- Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh- Chi nhánh Agribank huyện Chư Pănh Đông Gia Lai, theo Giấy ủy quyền số: 321C/NHNoCP. ĐGL-GUQ ngày 02/12/2021. (ông Đến có mặt)

Địa chỉ: Số 83 Hùng Vương, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai
- Bị đơn: Ông Trần Đình L, sinh năm 1960 và Trần Thị B sinh năm 1960
Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (cùng vắng mặt)
- Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967
Địa chỉ: Thôn 2, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/09/2021 nộp tại Tòa án ngày 16/11/2021, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày :

Do có nhu cầu cần tiền phục vụ nhu cầu cuộc sống, ông Trần Đình L và bà Trần Thị B có ký kết tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Chư Păh Đông Gia Lai theo hợp đồng tín dụng số: 832/HĐTD ngày 27/7/2018 vay số tiền: 300.000.000 VND, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 36 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng là 27/7/2021. Mục đích vay: Sửa chữa nâng cấp nhà ở.

Phân kỳ trả nợ gốc: 3 kỳ:

- Kỳ trả nợ gốc năm thứ nhất ngày 27/7/2019: Số tiền 10.000.000 đồng
 - Kỳ trả nợ gốc năm thứ hai ngày 27/7/2020: Số tiền 10.000.000 đồng
 - Kỳ trả nợ gốc năm thứ ba ngày 27/7/2021: Số tiền 280.000.000 đồng
- B pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

- Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 923700 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 01/4/2016. Tổng diện tích là 193,8m² (đất ở tại nông thôn 70m², trồng cây lâu năm 123,8m²) tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 923699 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 01/4/2016. Tổng diện tích là 166m² (đất ở tại nông thôn 40m², trồng cây lâu năm 126m²) tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 398527 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Lê Ngọc Vinh và bà Vũ Thị Tài ngày 27/11/2011 chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 18/01/2012. Tổng diện tích là 4.362 m² (đất trồng cây lâu năm) tại Làng Jruăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Khoản vay đã chuyển thành nợ quá hạn kỳ trả gốc năm thứ hai vào ngày 28/7/2020 số tiền: 10.000.000 đồng và kỳ trả gốc năm thứ 3 ngày 28/7/2021 số tiền: 280.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nợ quá hạn đến ngày 28/7/2021 là 290.000.000 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần thông báo trả nợ nhưng ông L và bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn ít khi có mặt ở địa phương để làm việc. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Chư Păh Đông Gia Lai. Số tiền nợ vay **tính đến ngày 20/9/2022 là: 387.664.588 đồng (trong đó: số tiền gốc là 290.000.000 đồng và số tiền lãi trong hạn là 44.562.000, lãi quá hạn 53.102.588 đồng)** và lãi đến ngày thanh toán nợ xong cho ngân hàng. Nếu ông Trần Đình L và bà Trần Thị B không thực hiện thanh toán khoản nợ nói trên thì đề nghị cơ quan chức năng xử lý theo quy định tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản: Vì ông Trần Đình L và bà Trần Thị B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông bà có trách nhiệm chịu toàn bộ án phí theo quy định.

-Bị đơn: Bà Trần Thị B và ông Trần Đình L vắng mặt không có lý do các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và tại phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổ chức công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị B không đến, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bị đơn không có mặt ở nhà, qua xác minh thì ông L, bà B thỉnh thoảng vẫn có mặt ở địa phương nhưng ông L, bà B không đến Tòa án, vắng mặt không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật nhưng đến phiên tòa xét xử lần thứ hai bị đơn không đến Tòa án và cũng không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan: bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 27/12/2018, ông L bà B có chuyển nhượng cho bà rẫy cà phê tại làng Jruăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai với diện tích là 4.000m² với số tiền 260.000.000 đồng. Bà đã giao cho ông L bà B số tiền 110.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 150.000.000 đồng bà hẹn mùa thu hoạch cà phê năm 2019 sẽ thanh toán hết cho ông L và bà B, ông L và bà B có trách nhiệm làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất tài sản trên đất nói trên cho bà. Đến năm 2019, thay vì phải trả tiền mặt cho ông L và bà B thì ông L và bà B có nhờ bà trả số tiền 150.000.000 đồng vào ngân hàng để ông bà lấy bìa đỏ ra, nhưng khi bà tới ngân hàng thì biết số tiền ông L và bà B vay lên tới 300.000.000 đồng. Bà chỉ còn nợ tiền mua đất là 150.000.000 đồng nhưng ông L bà B không có tiền bù vào số tiền còn nợ ngân hàng nên không xóa thế chấp và rút giấy chứng nhận ra được nên lúc đó ông L và bà B có vay thêm của bà 10.000.000 đồng để trả lãi ngân hàng, tổng cộng bà đã đưa cho ông L và bà B 120.000.000 đồng. Sau nhiều lần L lạc với ông L bà B để đưa số tiền còn lại và yêu cầu ông bà làm thủ tục sang nhượng nhưng không được. Đến ngày 27/12/2021, Tòa án huyện Chư Păh có đi thẩm định đối với tài sản là rẫy cà phê bà đã mua của ông L bà B và Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản nếu ông L bà B không trả

nợ. Nay bà yêu cầu bà Trần Thị B và ông Trần Đình L phải trả lại số tiền mà bà đã đưa trước để sang nhượng rẫy cà phê theo giấy sang nhượng đất rẫy là 110.000.000 đồng và tiền ông L bà B vay để trả lãi ngân hàng là 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng. Khi ông L bà B trả đủ tiền cho bà bà sẽ có trách nhiệm trả lại rẫy cà phê cho ông L và bà B. Sau khi bà trả lại đất cho ông L bà B việc Ngân hàng xử lý như thế nào bà không có ý kiến.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L bà B vô hiệu, buộc ông L, bà B phải trả lại số tiền đã nhận của bà là 120.000.000đ. Bà L đồng ý trả lại đất cho ông L, bà B. Bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. K

Hiện nay bà L đang quản lý và sử dụng thửa đất đã mua của ông L, bà B. Trên đất bà có trồng dặm thêm một số cây cà phê và đang chăm sóc, thu hoạch nếu khi nào Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai hoặc cơ quan chức năng yêu cầu tôi giao lại thửa đất và tài sản trên đất cho ai thì tôi giao lại. Về phần tài sản trên đất tôi không yêu cầu gì.

Về án phí và chi phí tố tụng yêu cầu ông L, bà B phải chịu.

***Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải quyết vụ án:**

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng.

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS năm 2015.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án.

***Về nội dung:** Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy: bà Trần Thị B và ông Trần Đình L ký hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

Hợp đồng tín dụng số: 832/HĐTD ngày 27/7/2018 vay số tiền: 300.000.000 VND, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 36 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng là 27/7/2021. Mục đích vay: Sửa chữa nâng cấp nhà ở.

Phân kỳ trả nợ gốc: 3 kỳ:

- Kỳ trả nợ gốc năm thứ nhất ngày 27/7/2019: Số tiền 10.000.000 đồng
- Kỳ trả nợ gốc năm thứ hai ngày 27/7/2020: Số tiền 10.000.000 đồng
- Kỳ trả nợ gốc năm thứ ba ngày 27/7/2021: Số tiền 280.000.000 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà B, ông L thế chấp bất động sản là đất và tài sản gắn liền với đất :

- Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 923700 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 01/4/2016. Tổng diện tích là 193,8m² (đất ở tại nông thôn 70m² , trồng cây lâu năm 123,8m²) tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 923699 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 01/4/2016. Tổng diện tích là 166m² (đất ở tại nông thôn 40m² , trồng cây lâu năm 126m²) tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 398527 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Lê Ngọc Vinh và bà Vũ Thị Tài ngày 27/11/2011 chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 18/01/2012. Tổng diện tích là 4.362m² (đất trồng cây lâu năm) tại Làng Jruăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Bà B, ông L đã không thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng như đã ký kết trong Hợp đồng ngày 27/07/2018 nên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai đã khởi kiện và yêu cầu bà Trần Thị B, ông Trần Đình L phải trả toàn bộ số tiền của Hợp đồng đã ký với Ngân hàng tính đến ngày 20/9/2022 là: 387.664.588 đồng (trong đó: số tiền gốc là 290.000.000 đồng và số tiền lãi trong hạn là 44.562.000, lãi quá hạn 53.102.588 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/9/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký là có căn cứ được chấp nhận.

Vì vậy, căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, 466, 468, 470 BLDS 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L đã có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Trần Thị B, ông Trần Đình L về việc: Ngày 27/12/2018, giữa bà với vợ chồng ông L, bà B thỏa thuận sang nhượng 01 lô đất rẫy diện tích 4.000 m² tại làng JRăng, xã IaKa, huyện Chư Păh. Hai bên chuyển nhượng giá 260.000.000 đồng và bà L đã đưa trước 110.000.000, bà B, ông L hẹn đến cuối năm 2019, sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L theo quy định của pháp luật, bà L trả cho bà B, ông L số tiền còn lại. Tuy nhiên, bà B, ông L không thực hiện như đã cam kết nên bà Trần Thị L đã có đơn yêu cầu độc lập buộc bà Trần Thị B, ông Trần Đình L phải trả lại cho bà

số tiền đã đưa trước là 110.000.000 đồng và tiền ông L bà B vay để trả lãi ngân hàng là 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà B, ông L không thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 131 BLDS 2015 nên bị vô hiệu. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà L yêu cầu bà B, ông L trả lại số tiền 110.000.000 đồng mà bà đã đưa trước và tiền ông L bà B vay của bà là 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Vì vậy, căn cứ Điều 167 Luật đất đai; Điều 129, 131, 280, 463, 466 và Điều 502 BLDS 2015 buộc bà B, ông L phải trả lại cho bà L số tiền là 120.000.000 đồng. Bà L có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng trước đây với bà B, ông L.

***Về án phí:** Áp dụng khoản 1 Điều 147, 157 BLTTDS 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc bà Trần Thị B, ông Trần Đình L phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai và bà Nguyễn Thị L.

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 tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng số: 832/HĐTD ngày 27/07/2018, với số tiền vay: 300.000.000 VND, hạn trả nợ cuối cùng là 27/7/2021, mục đích vay sửa chữa nâng cấp nhà ở, được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai với ông Trần Đình L và bà Trần Thị B. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú, sinh sống và tài sản thế chấp tại huyện Chư Păh. Hình thức, nội dung khởi kiện đúng quy định. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh chấp nhận thụ lý giải quyết.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết có đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Đình L và bà Trần Thị B đối với thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp

và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai và nợ tiền vay nên Tòa án nhân dân huyện Chư Păh thụ lý giải quyết chung trong vụ án.

Bị đơn, ông Trần Đình L và bà Trần Thị B vắng mặt. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng bằng hình thức niêm yết công khai nhưng ông L, bà B không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị B vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu nguyên đơn, buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tính đến **ngày 20/9/2022 là: 387.664.588 đồng (trong đó: số tiền gốc là 290.000.000 đồng và số tiền lãi trong hạn là 44.562.000, lãi quá hạn 53.102.588 đồng)** và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Xét Hợp đồng tín dụng số: 832/HĐTD ngày 27/07/2018, với số tiền vay: 300.000.000 VND, thì ông L cùng bà B trực tiếp ký hợp đồng tín dụng nêu trên, mục đích vay vốn để vợ chồng ông bà sửa chữa nhà ở, hiện nay ông bà chưa thanh toán theo hợp đồng đã ký kết. Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo hợp đồng. Do ông L, bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu ông L và bà B phải trả số tiền gốc và tiền lãi phát sinh đến ngày ông L, bà B thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai theo lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ quy định các Điều 280, 351, 463 BLDS 2015, Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Quyết định số 20/2014/VBHN-NHNN ngày 22 tháng 5 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai, buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải thanh toán nợ gốc khoản vay số tiền tính đến **ngày 20/9/2022 là: 387.664.588 đồng (trong đó: số tiền gốc là 290.000.000 đồng và số tiền lãi trong hạn là 44.562.000, lãi quá hạn 53.102.588 đồng)** và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/9/2022, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 41/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 13/01/2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/PLHĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 27/7/2018, Người vay thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*tài sản thực tế trong B bản thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2021*) theo Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 923699 và CD 923700, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 01/4/2016; địa chỉ đất tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai và Giấy Chứng nhận QSDĐ số BD 398527, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Lê Ngọc Vinh và bà Vũ Thị Tài được chính lý sang nhượng cho ông L và bà B ngày 18/01/2012; địa chỉ đất tại Làng JRuăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ông L, bà B đã tự nguyện đem tài sản nói trên là tài sản của cá nhân mình bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ vay (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn, lãi phạt hạn và các khoản chi phí khác). Hợp đồng này có nội dung, hình thức và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định tại các **Điều 298, 319, 398, 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013**. Do đó Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông L, bà B phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản này. Nếu ông L, bà B không trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ theo quy định tại các **Điều 299, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 và các quy định khác về giao dịch bảo đảm**.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan, buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải trả lại số tiền nhận trước và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả tiền vay.

- **Xét yêu cầu của bà L là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. “Giấy sang nhượng rẫy cà phê” ngày 27/12/2018, giữa ông Trần Đình L và bà Trần Thị B với bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận sang nhượng thửa đất theo lời khai bà L là diện tích 4000 m², Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 398527 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Lê Ngọc Vinh và bà Vũ Thị Tài ngày 27/11/2011 chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 18/01/2012, đất trồng cây lâu năm, tại Làng JRuăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai với giá 260.000.000 đồng, bà L trả trước 110.000.000 đồng. Hợp đồng viết tay, không tuân thủ hình thức theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 và không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất theo thỏa thuận này là thửa đất đã được thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 41/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư**

Păh, tỉnh Gia Lai ngày 13/01/2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/PLHĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 27/7/2018. Như vậy hợp đồng này đã vi phạm về hình thức, bên chuyển nhượng đã không thực hiện theo thỏa thuận mà đã đem thế chấp. Bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu và yêu cầu ông L, bà B phải trả lại số tiền đã nhận của bà là 110.000.000đ. Bà L trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L, bà B. Bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như phạt cọc hoặc bồi thường gì khác. Xét thấy yêu cầu của bà L có cơ sở, đúng pháp luật và không gây bất lợi cho các bên L quan khác nên chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L tuyên bố: **“Giấy sang nhượng rẫy cà phê” ngày 27/12/2018, giữa ông Trần Đình L và bà Trần Thị B với bà Nguyễn Thị L là vô hiệu, buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) và bà L có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông L, bà B hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản này.**

-Xét “Giấy vay tiền” ngày 28/12/2018, giữa ông Trần Đình L và bà Trần Thị B với bà Nguyễn Thị L theo lời khai của nguyên đơn nội dung giấy vay tiền này chữ viết là do bị đơn tự viết và ký tên người vay, không có ghi thời hạn trả tiền, không ghi lãi suất. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận đến cuối tháng 08 năm 2019, bên bị đơn sẽ trả hết cho nguyên đơn nên bà L viết thêm vào **“còn gốc đến tháng 8 năm 2019 là trả hết gốc”**. Nguyên đơn cam kết là chữ viết trên giấy cung cấp cho Tòa án làm căn cứ khởi kiện là chính chữ viết của ông Trần Đình L, **hiện nay đang có hộ khẩu tại Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh là người nợ tiền nguyên đơn là đúng sự thật, nếu bên bị đơn có chứng cứ chứng minh không còn nợ hoặc không phải chữ viết của bị đơn thì bà L chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định pháp luật.** Căn cứ quy định tại **Điều 463, 466 Bộ Luật dân sự năm 2015** về hợp đồng vay tài sản và nghĩa vụ trả nợ của bên vay, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, buộc bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải trả số tiền còn nợ 10.000.000 đồng cho bà L.

Về lãi suất: **Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ gốc** không yêu cầu bị đơn trả lãi **nên không xem xét phần lãi suất.**

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: **387.664.588 đồng x 5% = 19.383.229 đồng (làm tròn là 19.384.000 đồng).** Trả lại số tiền tạm ứng của nguyên đơn đã nộp.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 120.000.000 đồng x 5% = 6.000.000 đồng và 300.000 đồng án phí không giá ngạch. **Hoàn trả lại số tiền tạm ứng của bà Nguyễn Thị L đã nộp.**

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Tổng chi phí là 3.200.000 đồng. Trong đó Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai **đã nộp tạm ứng chi phí.** Căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, buộc bên bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải chịu tất

cả chi phí tổ tụng này. Ông L, bà B phải trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 3.200.000đ (ba triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 73, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 201, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 129, 131, 280, 295, 299, 307, 319, 320, 321, 322, 323, 328, 463, 466, 468, 470 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai;

Buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai số tiền nợ gốc và tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 832/HĐTD ngày 27/07/2018, với tổng số tiền tính đến ngày 20 tháng 9 năm 2022 là: **387.644.588 đồng (ba trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm tám mươi tám đồng)**. Trong đó nợ gốc là 290.000.000 đồng, nợ lãi là: 97.644.588 đồng (tiền lãi trong hạn là 44.562.000, lãi quá hạn 53.102.588 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (21/9/2022), ông Trần Đình L và bà Trần Thị B 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 số 832/HĐTD ngày 27/07/2018 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 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.

2. Nếu ông Trần Đình L và bà Trần Thị B không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp của ông Trần Đình L và bà Trần Thị B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 41/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 13/01/2017 và Phụ lục

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/PLHĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 27/7/2018, để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị L; tuyên bố Hợp đồng theo “**Giấy sang nhượng rẫy cà phê**” ngày **27/12/2018, giữa** ông Trần Đình L và bà Trần Thị B với bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*). Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 398527 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp cho hộ ông Lê Ngọc Vinh và bà Vũ Thị Tài ngày 27/11/2011 chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình L và bà Trần Thị B ngày 18/01/2012, đất trồng cây lâu năm, tại Làng Jruăng, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cho ông L, bà B hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản này theo quy định pháp luật.

4. Về án phí: Ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải chịu 19.384.000 đồng về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 6.000.000 đồng về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan. Tổng cộng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 25.384.000 đồng (*hai mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 8.545.000 đồng (*tám triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh theo B lai thu số 0007051, ngày 19 tháng 11 năm 2021.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh theo B lai thu số 0007170, ngày 12 tháng 05 năm 2022.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đình L và bà Trần Thị B phải chịu chi phí thẩm định là 3.200.000 đồng (*ba triệu hai trăm ngàn đồng*) để trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

Đối với trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (20/9/2022), nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKS huyện Chư Păh;
- Chi cục THADS huyện Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Bảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA