

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ P  
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:09/2020/DS - ST  
Ngày:19 tháng 3 năm 2020  
“*V/v Tranh chấp Hợp đồng  
vay tài sản và Hợp đồng sử  
dụng thẻ tín dụng*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Thị Thanh Thúy

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Lương Văn Kiên
2. Ông Nghiêm Thế Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Quang Ân –Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thắng Trinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 11 năm 2019 và ngày 19 tháng 3 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2017/TLST - KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2017 về “***Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng***” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2019/QĐXXST - KDTM ngày 25 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2019/QĐST – KDTM ngày 12/11/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2019/QĐST - KDTM ngày 27/11/2019 và Thông báo thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa số 115/TB – TA ngày 27/02/2020 giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT

Địa chỉ: 266 - 268 đường N, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Bích P – Phó phòng Kiểm soát rủi ro – Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai

Địa chỉ: 38 đường T, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai

(Theo các Giấy ủy quyền số 3967/2019/GUQ – PL ngày 16/12/2019 và Giấy ủy quyền V/v tham gia tố tụng số 43/GUQ – CNGL ngày 05/03/2020)

Có mặt

**2.Bị đơn:** Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1976

Bà Âu Thị T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn 01, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

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

- Ông Phạm Văn Hu, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Hg, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn CH 5, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai

Vắng mặt

- Ông Rơ Châm C, sinh năm 1981 và bà Rơ Châm P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Làng B, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

Có mặt

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Hoa M, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn HB, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966 và bà Trần Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn CH 5, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

- Ông Phạm Xuân N, sinh năm 1982 và bà Phan Thị Thúy A, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn CH 5, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn 1, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

- Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn 1, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

4. *Người làm chứng:*

- Ông Rơ Châm Ch, sinh năm 1987

Địa chỉ: Làng B, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

Có mặt

- Ông Rơ Châm L, sinh năm 1998

Địa chỉ: Làng B, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

Có mặt

5. *Người phiên dịch:* Ông Rcom P – Cán bộ Hội nông dân thành phố P, tỉnh Gia Lai

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2017, bản tự khai ngày 02/10/2017, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT bà Huỳnh Bích P trình bày:***

Ngày 09/11/2016 Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai (sau đây viết tắt là ngân hàng) đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016 với ông Nguyễn Trọng H và bà Âu

Thị T, số tiền vay 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày giải ngân 10/11/2016 đến 10/11/2017, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh nông sản, lãi suất 10%/năm, lãi trả định kỳ hàng tháng, trả vào ngày 01 hàng tháng, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Theo hợp đồng, ngày 10/11/2016 ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà T với số tiền 800.000.000 đồng tại Giấy nhận nợ số 01 ngày 10/11/2016.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 173, diện tích 1.942,9m<sup>2</sup> trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 1.842,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL810930 cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T ngày 03/4/2013 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 4, 6, 7, tờ bản đồ số 62, diện tích 24.938m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T ngày 07/11/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016. Các hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H, bà T trả được 39.150.000 đồng tiền lãi, sau đó ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng ông bà không có thiện chí trả nợ. Do ông H, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 11/6/2017 ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ số nợ vay.

Bên cạnh khoản vay này, ngày 11/11/2016 ông Nguyễn Trọng H ký với ngân hàng Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (bao gồm Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng của Ngân hàng) cho loại hình thẻ tín dụng quốc tế Motor Card (ưu đãi dành cho xe máy). Căn cứ vào việc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T vay tiền và thế chấp tài sản chung vợ chồng, ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 20.000.000 đồng với mục đích tiêu dùng cá nhân, sau khi được cấp thẻ tín dụng, ông H đã thực hiện giao dịch trên thẻ với tổng số tiền bao gồm cả phí và lãi phát sinh là 31.694.156 đồng. Trong quá trình sử dụng thẻ, từ ngày kích hoạt thẻ cho đến nay ông H đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.670.000 đồng (thanh toán cho các khoản theo Điều 20 bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của ngân hàng). Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông H vẫn không có thiện chí trả nợ. Do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 05/8/2017 ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn.

Đối với hai khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng nói trên, Ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T yêu cầu ông bà có trách nhiệm thanh toán ngay các khoản nợ quá hạn, đồng thời ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để ông bà trả nợ. Tuy nhiên,

ông H và bà T không có thiện chí hợp tác thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho ngân hàng, vi phạm các điều khoản quy định tại các hợp đồng đã ký kết.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T thanh toán số tiền 1.145.060.620 (một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn sáu trăm hai mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi (lãi trong hạn và quá hạn) tính đến ngày 19/3/2020 là 328.627.772 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi là 16.432.848 đồng đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016; buộc ông Nguyễn Trọng H thanh toán số tiền 30.024.156 (ba mươi triệu không trăm hai mươi tư nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng trong đó nợ gốc 17.012.996 đồng và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 19/3/2020 là 13.011.160 đồng đối với Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 11/11/2016. Trường hợp ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T không thanh toán được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 và số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 để thu hồi nợ. Đồng thời ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.100.000 (năm triệu một trăm nghìn) đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.650.000 (hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

***Đối với các bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T:***

Qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định khoảng tháng 11 năm 2016, ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T không còn cư trú tại địa chỉ Thôn 01, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai, hiện không xác định được địa điểm nơi ông H và bà T chuyển đến sinh sống, làm việc. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để thông báo về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT và triệu tập đối với ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T để ông bà trình bày ý kiến về các yêu cầu khởi kiện trên nhưng ông H, bà T 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 các bị đơn.

***Theo bản tự khai ngày 06/4/2018, đơn khởi kiện ngày 12/3/2019, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P trình bày:***

Tháng 3/2016, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T một lô đất diện tích 0,5ha tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai, trên đất có 350 cây cà phê đang thời kỳ kinh doanh với giá 50.000.000 đồng. Lô đất có tứ cận: phía bắc giáp đường đi lại, phía nam giáp đất ông Hu, phía đông giáp đất ông M (H), phía tây giáp đất ông T (L). Quá trình chuyển nhượng, ông H, bà T cam kết đất không tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào và viết Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp nên ông bà tin tưởng và đã giao đủ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông H, bà T trước sự chứng kiến của ông Rơ Châm Ch. Ông bà đã phải nhờ em vợ là ông Rơ Châm L vay tiền của Ngân hàng chính sách xã hội huyện CP với số tiền 40.000.000 đồng và bán một con bò với giá 10.000.000 đồng mới đủ tiền giao cho ông H, bà T và nhận đất canh tác, đầu tư chăm sóc cà phê từ đó

đến nay. Sau này, ông bà mới phát hiện ông H, bà T đã thế chấp lô đất chuyển nhượng nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai và hiện ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C, buộc ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T trả lại cho ông bà số tiền nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và các chi phí chăm sóc cà phê như: công cắt cành, công làm cỏ, bón phân, tưới nước là 16.900.000 đồng, tổng cộng là 66.900.000 (sáu mươi sáu triệu chín trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C vô hiệu, buộc ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T trả lại số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và ông, bà sẽ trả đất và tài sản trên đất chuyển nhượng cho ông H, bà T theo hiện trạng đất thực tế canh tác, sử dụng là diện tích 4.347,5m<sup>2</sup> với 350 cây cà phê theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện CP.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Hu và bà Nguyễn Thị Hg vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của ông Phạm Văn Hu và bà Nguyễn Thị Hg như sau:***

Ngày 11/01/2012 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H lô đất cà phê với diện tích 0,5ha với giá 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng, ông bà đã đưa trước 55.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Giấy sang nhượng lô và đất cà phê nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Phạm Văn Hu. Sau đó nhiều lần ông bà yêu cầu ông Nguyễn Trọng H thực hiện thủ tục sang nhượng nhưng ông H cứ hứa hẹn không thực hiện, kéo dài từ năm 2012 đến nay. Đất chuyển nhượng này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 cấp cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai và hiện ngân hàng đang khởi kiện, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông bà có nguyện vọng Tòa án giải quyết hợp lý để ông bà tiếp tục được canh tác trên đất đã nhận sang nhượng nhưng không có yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp giữa ông bà và ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Hoa M vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Hoa M như sau:***

Ngày 11/01/2012 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hữu T và bà Nguyễn Thị G lô đất cà phê với diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> tương ứng với 300 cây cà phê với giá 53.000.000 (năm mươi ba triệu) đồng, ông bà đã đưa trước 40.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Giấy bán rẫy cà phê nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Ngô Văn T. Đất chuyển nhượng này thuộc

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 cấp cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai và hiện ngân hàng đang khởi kiện, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông bà có nguyện vọng được canh tác trên đất đã nhận sang nhượng nhưng tại Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 20/02/2019 ông bà khởi kiện đối với ông Huỳnh Hữu T và bà Nguyễn Thị G bằng vụ án khác nên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết vắng mặt ông bà.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị T vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị T như sau:***

Ngày 26/02/2012 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiên B và bà Nguyễn Thị H lô đất cà phê với diện tích khoảng 7.000m<sup>2</sup> với giá 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, ông bà đã đưa trước 45.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Giấy bán rẫy cà phê nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Nguyễn Văn V. Đất chuyển nhượng này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 cấp cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai và hiện ngân hàng đang khởi kiện, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông bà có nguyện vọng được tiếp tục canh tác trên đất đã nhận sang nhượng và trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông H, bà T nhưng tại Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 20/02/2019 ông bà khởi kiện đối với ông Nguyễn Tiên B và bà Nguyễn Thị H bằng vụ án khác nên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết vắng mặt ông bà.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân N và bà Phan Thị Thúy A vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của ông Phạm Xuân N và bà Phan Thị Thúy A như sau:***

Ngày 27/6/2013 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H lô đất cà phê với diện tích khoảng 0,5ha với giá 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng là đất trắng. Ông H bán đất này cho ông Dương Văn Hg, ông Hg bán lại cho ông Trần Văn P và ông P bán lại cho ông bà. Giữa ông bà và ông Trần Văn P có lập Giấy sang nhượng đất cà phê và ông H có ký vào giấy này cam đoan sẽ chịu trách nhiệm sang tên cho ông bà nhưng không thực hiện. Khi ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 đã đem thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai và hiện ngân hàng đang khởi kiện, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông bà có nguyện vọng Tòa án giải quyết tách Giấy chứng nhận liên quan đến đất sang nhượng vì ông bà đã phá cà phê già trồng lại cà phê mới nhưng tại Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 20/02/2019 ông bà khởi kiện đối với ông Trần Văn P bằng vụ án khác nên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết vắng mặt ông bà.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T như sau:***

Ngày 28/02/2014 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H lô đất cà phê với diện tích 0,5ha với giá 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, ông bà đã đưa trước 155.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cuối năm 2014 nhưng ông H không thực hiện. Hai bên có lập Giấy sang nhượng đất lô cà phê nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Nguyễn Văn T, trong đó nêu rõ tứ cận của 02 mảnh đất có tổng diện tích 0,5ha chuyển nhượng nói trên. Khi biết ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809, ông bà nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp và ngày 22/9/2015 tại Ủy ban nhân dân xã IN, ông H đã cam kết trả nợ ngân hàng và thực hiện thủ tục sang tên nhưng sau đó vẫn không làm đúng cam kết. Hiện nay ngân hàng đang khởi kiện yêu cầu ông H, bà T thanh toán nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ngân hàng và ông H, bà T, buộc ông H trả nợ và tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến đất sang nhượng theo cam kết nhưng không có yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp giữa ông bà và ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T.

***Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Đ vắng mặt, theo bản tự khai ngày 06/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, ý kiến của bà Dương Thị Đ như sau:***

Bà hiện sinh sống tại nhà và đất thôn 01, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 810930 cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T. Ông H, bà T là con ruột và con dâu của bà. Việc Ngân hàng thương mại cổ phần SGTG khởi kiện đối với ông H, bà T, bà và gia đình không có ý kiến gì và cam kết đồng thuận để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp nhưng đề nghị được nhận chuyển nhượng lại nhà và đất thôn 01, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai để có nơi cư trú và thờ cúng.

***Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến 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. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Thùy D sau đó là bà Huỳnh Bích P chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và bà Dương Thị Đ, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự còn hạn chế. Đại diện Viện kiểm sát nhân

dân thành phố Pleiku đề nghị chấp nhận nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa của ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT, ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai số tiền 1.145.060.620 (một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn sáu trăm hai mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi (lãi trong hạn và quá hạn) tính đến ngày 19/3/2020 là 328.627. 772 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi là 16.432.848 đồng đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016; buộc ông Nguyễn Trọng H thanh toán số tiền 30.024.156 (ba mươi triệu không trăm hai mươi tư nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng trong đó nợ gốc 17.012.996 đồng và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 19/3/2020 là 13.011.160 đồng đối với Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 11/11/2016; lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T không thanh toán được nợ, thanh toán không đầy đủ Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 và số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 để thu hồi nợ.

Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P, tuyên bố Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C vô hiệu, buộc ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T trả lại số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, buộc ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P trả cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng theo hiện trạng thực tế sử dụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thế chấp trong vụ án này bằng vụ án dân sự khác.

Ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.650.000 (hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng theo quy định của pháp luật. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.100.000 (năm triệu một trăm nghìn) đồng Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT là người yêu cầu nên ngân hàng phải chịu chi phí này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Do ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T vi phạm nghĩa vụ trả lãi định kỳ hàng tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, bị chuyển nợ quá hạn, thuộc trường hợp thu

hồi nợ trước hạn được quy định tại điểm d Điều 1 Phụ lục Các điều khoản chung và ông Nguyễn Trọng H không thanh toán Số tiền tối thiểu của Chủ thẻ theo thỏa thuận tại Điều 23 Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng nên Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT phát sinh quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Tranh chấp phát sinh từ 02 giao dịch được thực hiện liên tiếp có mối liên hệ với nhau bao gồm giao dịch vay tiền thông qua Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT và ông Nguyễn Trọng H và Âu Thị T với mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh nông sản - đây là tranh chấp dân sự cụ thể là Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và giao dịch trên thẻ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng và Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng của ngân hàng hay còn gọi là Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 11/11/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT và ông Nguyễn Trọng H với mục đích tiêu dùng – đây cũng là tranh chấp dân sự cụ thể là Tranh chấp Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng. Từ đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Công văn số 121/TA – KTNV ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xác định đây là vụ án dân sự và quan hệ tranh chấp được xác định lại là **“Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng”**

Về thẩm quyền giải quyết các tranh chấp trên: theo “*Điều khoản thi hành*” trong hợp đồng tín dụng từng lần các bên giao kết ấn định Tòa án là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp và quyền lựa chọn Tòa án cụ thể được giao cho ngân hàng; theo khoản 34 “*Tranh chấp*” của Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng các bên thống nhất cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT bằng hành vi pháp lý nộp đơn khởi kiện đã lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố P và cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đồng thời nơi thực hiện hợp đồng là địa bàn thành phố P. Vì vậy tuy bị đơn cư trú tại huyện IG nhưng thẩm quyền giải quyết tranh chấp vẫn thuộc về Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo cấp xét xử và sự lựa chọn của nguyên đơn.

Trong đơn khởi kiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C, buộc ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T trả lại số tiền chuyển nhượng và chi phí chăm sóc cà phê, tại phiên tòa ông bà thay đổi yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T vô hiệu và trả lại số tiền chuyển nhượng. Căn cứ theo Điều 137 và Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng có điểm chung là “*hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận*”, mục đích khởi kiện cuối cùng của ông C, bà P đều là yêu cầu ông H, bà T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Do đó việc ông C, bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và bà Dương Thị Đ tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông H, bà T, ông Hu, bà Hg, ông T, bà T và bà Đ vắng mặt không có lý do, ông T, bà M, ông V, bà T, ông N, bà A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2] Đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016

Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016 được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai là tổ chức tín dụng được thực hiện hoạt động cấp tín dụng, đối tượng, mục đích giao kết hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/11/2016 Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai đã giải ngân cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T vay số tiền 800.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T trả được 39.150.000 đồng tiền lãi, từ ngày 03/5/2017 đến nay không thực hiện nghĩa vụ trả lãi định kỳ hàng tháng và không thanh toán nợ gốc, tiền lãi khi đến hạn cho Ngân hàng. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Phụ lục Các điều khoản chung, trong trường hợp ông H, bà T vi phạm kỳ hạn trả nợ (bao gồm cả gốc và lãi) mà không có nguồn trích thu thì Ngân hàng toàn quyền chuyển nợ quá hạn nên đến ngày 11/6/2017 Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT chuyển nợ quá hạn và đến ngày 10/11/2017 (thời hạn trả nợ gốc) chuyển lãi quá hạn là phù hợp.

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 thương mại cổ phần SGTT nên được xác định là căn cứ tính lãi. Tại điểm f khoản 2 Phụ lục Các điều khoản chung các bên có thỏa thuận về mức phạt khi chậm trả lãi nên ông H, bà T phải chịu phạt lãi theo khoản 1 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2005 được sửa đổi bổ sung năm 2009. Hiệu lực của Hợp đồng tín dụng từng lần nói trên chấm dứt khi phát sinh hai điều kiện: hoặc chưa hết thời hạn giải ngân hoặc hết thời hạn giải ngân bên cấp tín dụng hoàn trả đầy đủ nợ vay bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các chi phí có liên quan khác nên trong trường hợp này ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải trả lãi và chịu phạt lãi cho đến ngày xét xử 19/3/2020 và tiếp tục trả lãi, phạt lãi đến khi thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT yêu cầu ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T thanh toán số tiền 1.145.060.620 (một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn sáu trăm hai mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi (lãi trong hạn và quá hạn) tính đến ngày 19/3/2020 là 328.627.772 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi là 16.432.848 đồng. Xét yêu cầu này phù hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật nên cần buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 được lập thành văn bản và công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai ngày 09/11/2016, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện IG ngày 10/11/2016 theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL810930 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T ngày 03/4/2013 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp ông H, bà T vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016, ông H, bà T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 173, diện tích 1.942,9m<sup>2</sup> trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 1.842,9m<sup>2</sup> 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 BL 810930 để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện IG, trên đất thế chấp hiện bà Dương Thị Đ đang cư trú, sinh sống và có các tài sản sau đây: 01 (một) nhà chính, 01 (một) nhà kho, 01 (một) sân bê tông đá, 01 (một) bể nước, 01 (một) tường rào, 01 (một) giếng đào đường kính 1m, 02 (hai) cổng, 02 (hai) nhà tắm độc lập, 01 (một) chuồng heo; các cây trồng gồm: 01 (một) cây ổi ghép, 15 (mười lăm) trụ tiêu, 02 (hai) cây sầu riêng, 04 (bốn) cây cà phê, 02 (hai) cây xoài, 02 (hai) bụi chè, 01 (một) cây măng cầu, 01 (một) cây mít, 26 (hai mươi sáu) bụi chuối, 30 (ba mươi) cây đinh lăng. Đây là các tài sản không nằm trong tài sản bảo đảm được nêu tại khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016. Tuy nhiên theo khoản 21 Điều 5 Hợp đồng thế chấp này *“Bên thế chấp đồng ý và cam kết thế chấp cho bên nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu và/hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong thời gian thế chấp do Bên thế chấp tạo lập hợp pháp (bao gồm cây trồng trên đất và công trình xây dựng), cùng bảo đảm cho nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng này”* và Cam kết thế chấp ngày 09/11/2016 có thể hiểu vào thời điểm thế chấp ý chí của ông H, bà T đồng ý thế chấp đất và toàn bộ nhà, công trình phụ, cây trồng, các công trình xây dựng khác trên đất bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần. Tại thời điểm giải quyết vụ án, không có cá nhân, tổ chức nào tranh chấp với ông H, bà T về quyền sở hữu đối với tài sản tư nhân nói trên, bà Dương Thị Đ là cá nhân đang cư trú, sinh sống trên đất cũng đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản này để ngân hàng thu hồi nợ. Do đó các tài sản gắn liền với đất hình thành trước thời điểm thế chấp và trong thời kỳ thế chấp chưa hoàn thành về mặt thủ tục về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 được lập thành văn bản và công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia

Lai ngày 09/11/2016, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện CP ngày 10/11/2016 theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T ngày 07/11/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là ông H, bà T vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016, ông H, bà T thế chấp quyền sử dụng đất tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 4,6,7, tờ bản đồ số 62, diện tích 24.938m<sup>2</sup> 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 CD 946809 để đảm bảo thực hiện toàn bộ của bên thế chấp với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện CP, trên đất thế chấp hiện có 06 hộ gia đình đang canh tác, sử dụng trồng cà phê gồm ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P canh tác, sử dụng diện tích 4.347,5m<sup>2</sup> với 350 cây cà phê; ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg canh tác, sử dụng diện tích 4.313m<sup>2</sup> với 450 cây cà phê; ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị T canh tác, sử dụng 5.063m<sup>2</sup>, không có cây trồng; ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A canh tác, sử dụng 4.030m<sup>2</sup> với 380 cây cà phê; ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T canh tác, sử dụng 4.600m<sup>2</sup> với 520 cây cà phê; ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M canh tác, sử dụng 2.470m<sup>2</sup> với 260 cây cà phê thông qua hình thức nhận chuyển nhượng đất cà phê của ông H, bà T và các cá nhân khác bằng giấy viết tay.

Từ lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P, ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và các chứng cứ đã cung cấp tại hồ sơ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các lô đất và cà phê gắn liền với đất hiện nay các ông bà đang canh tác, sử dụng không đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 do chủ thể chuyển nhượng vào thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoặc khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 do đối tượng chuyển nhượng đã được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai; không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và chưa tiến hành thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ – CP ngày 29/10/2004 nên không phát sinh hiệu lực đối kháng với hoạt động thế chấp tại ngân hàng và từ thời điểm ngân hàng đăng ký thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Từ đó có căn cứ xác định mặc dù việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất hiện nay đang được thế chấp tại ngân hàng là có thực và trên cơ sở tự nguyện giữa các bên nhưng không được pháp luật ghi nhận nên dù các giao dịch chuyển nhượng này được lập trước thời điểm thế

chấp nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Đối với các cây cà phê trên đất không nằm trong tài sản bảo đảm được nêu tại khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 cũng dựa theo nội dung quy định tại khoản 21 Điều 5 Hợp đồng thế chấp này, cây cà phê cũng thuộc tài sản thế chấp và không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.

Theo điểm a khoản 1 Điều 6 các Hợp đồng thế chấp nói trên, ông H, bà T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng kể cả trường hợp thu hồi nợ trước hạn thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT phát sinh quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vì vậy trường hợp ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T để thu hồi nợ.

[3] Đối với Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 11/11/2016

Theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 11/11/2016 ông Nguyễn Trọng H đề nghị cấp thẻ tín dụng với hạn mức tín dụng là 20.000.000 đồng. Trên cơ sở ông Nguyễn Trọng Hoán và bà Âu Thị T hiện đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai, ngày 16/11/2016 Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai đã phê duyệt hạn mức cấp tín dụng đối với chủ thẻ Nguyễn Trọng H là 20.000.000 đồng; đơn vị phát hành thẻ hay tổ chức phát hành thẻ là Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT 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 thẻ phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng có hiệu lực

Theo Tóm tắt sao kê thì ngày 05/02/2017 ông Nguyễn Trọng H đã rút tiền mặt với số tiền 16.000.000 đồng, kể từ thời điểm này, ông H được mặc định nợ Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT số tiền 16.000.000 đồng nợ gốc. Quá trình sử dụng thẻ tín dụng ông H chỉ thanh toán 1.670.000 đồng tuy nhiên số tiền này không phải khấu trừ trực tiếp vào tiền nợ gốc mà sẽ trả tiền lãi và các loại phí phát sinh trong tháng, sau đó số tiền còn lại (nếu có) được trừ vào tiền nợ gốc để chuyển nợ sang tháng sau. Như vậy tính đến thời điểm ngày 05/8/2017 thì nợ gốc mà ông Hoán có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín là 17.012.996 đồng.

Do ông Nguyễn Trọng H liên tiếp nhiều tháng không thanh toán Số tiền tối thiểu theo thông báo của kỳ trước nên ngày 06/8/2017 Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT 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 thương mại cổ phần SGTT nên được xác định là căn cứ tính lãi.

Lãi được tính từ ngày giao dịch cho đến ngày chủ thẻ thanh toán lại toàn bộ số tiền đã rút nên ông Nguyễn Trọng H có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho đến ngày xét xử 19/3/2020 và tiếp tục trả lãi đến khi thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT liên quan đến giao dịch thẻ.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT yêu cầu ông Nguyễn Trọng H thanh toán số tiền 30.024.156 (ba mươi triệu không trăm hai mươi tư nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng trong đó nợ gốc là 17.012.996 đồng và lãi quá hạn đến ngày 19/3/2020 là 13.011.160 đồng. Xét yêu cầu này phù hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật nên cần buộc ông Nguyễn Trọng H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Theo Điều 1 các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 và 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 thì tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ *“Toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp với S (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí, các khoản phải trả khác) tại Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016 và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ; các cam kết của Bên thế chấp với S dưới hình thức khác (cấp thẻ tín dụng, thấu chi tài khoản...)”*. Đồng thời ông Nguyễn Trọng H đã ký và ghi rõ họ tên vào Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng đã đồng nghĩa nhất trí cam kết nghĩa vụ bảo đảm tài sản bao gồm nghĩa vụ thanh toán của chủ thẻ phát sinh trong quá trình sử dụng thẻ. Như vậy trường hợp ông Nguyễn Trọng H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì một phần tài sản thế chấp vẫn đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản nợ phát sinh từ hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P

Theo nội dung Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp không đề ngày, ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T chuyển nhượng lô đất tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai, diện tích 0,5ha với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, lô đất có tứ cận: phía bắc giáp đường đi lại, phía nam giáp đất của ông Hu, phía đông giáp đất ông M (H), phía tây giáp đất ông T (L) cho ông Rơ Châm C; bên dưới mục *“Người được sang nhượng”* có chữ ký và ghi tên Rơ Châm C và bên dưới mục *“Người sang nhượng đất”* có chữ ký và ghi tên Nguyễn Trọng H, Âu Thị T, có ông Rơ Châm Ch là người làm chứng

Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và chưa phát sinh hiệu lực do các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó ngay từ thời điểm giao kết ông H, bà T đã biết lô đất chuyển nhượng đã thế chấp cho tổ chức tín dụng đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng và ông bà không có quyền chuyển nhượng tài sản thế chấp nhưng vẫn cam đoan tài sản không tranh chấp để ông C tin tưởng tiến hành giao dịch nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và

ông C đã vô hiệu do bị lừa dối. Do đó hoàn toàn có căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C vô hiệu

Theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Tại hồ sơ vụ án ông C, bà P không cung cấp chứng cứ trực tiếp thể hiện ông H, bà T đã nhận số tiền 50.000.000 đồng như giấy biên nhận tiền hoặc lời khai nhận của ông H, bà T. Các lời khai của ông Rơ Châm C chứng kiến việc giao tiền, nguồn tiền chi trả từ khoản vay của Ngân hàng chính sách xã hội huyện CP của em vợ ông Rơ Châm L ngày 17/3/2017 diễn ra sau thời điểm chuyển nhượng tháng 12/2016 và từ tiền bán bò chỉ là lời khai một bên, không được kiểm tra đối chiếu từ phía ông H, bà T nên không đủ căn cứ xác định đây là chứng cứ. Tuy nhiên xét từ thực tiễn đất chuyển nhượng đang do ông C, bà P công khai, trực tiếp đầu tư, canh tác, sử dụng và thu hoạch hoa lợi ổn định từ năm 2016 đến nay. Đồng thời dựa trên tâm lý an cư, lạc nghiệp và quan điểm đất được coi là một tài sản có giá trị lớn của người Việt, bên nhận chuyển nhượng thực tế được nhận và sử dụng đất phải trên cơ sở thực hiện việc giao một phần hoặc toàn bộ tiền chuyển nhượng nhất là giữa các bên giao dịch không có mối quan hệ thân thích ràng buộc; ngoài ra việc ông H, bà T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc là tự chối bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của bản thân. Từ đó có căn cứ nhận định ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T đã nhận của ông Rơ Châm C số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cà phê cho ông C, đây là tài sản chung vợ chồng của ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P nên cần buộc ông H, bà T hoàn trả cho ông C, bà P số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P đang canh tác, sử dụng diện tích đất thực tế là 4.347,5m<sup>2</sup> trên đất có 350 cây cà phê trồng năm 1995, có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đường đất, chiều dài: cạnh 1: 22,20m, cạnh 2: 56,79m
- Phía nam giáp đất ông Hu, bà Hg, chiều dài: cạnh 1: 50,82m, cạnh 2: 27,99m
- Phía đông giáp đất ông M, bà H, chiều dài 55,31m
- Phía tây giáp đất ông T, bà L, chiều dài 49,54m

Trong các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 và 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 tài sản thế chấp vẫn thuộc quyền quản lý của ông H, bà T vì vậy ông C, bà P có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất thực tế sử dụng cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T. Trường hợp ông H, bà T không nhận đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng thì ông C, bà P bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền.

[5] Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai là những cá nhân đang canh tác, sử dụng trên tài sản thế chấp thông qua hình thức nhận chuyển nhượng đất và cà phê. Ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà

Phan Thị Thúy A khởi kiện giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vụ án khác theo các Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T trong cùng vụ án này. Đồng thời cũng không có cá nhân, tổ chức khác khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp mà các ông bà đang canh tác, sử dụng. Do đó Hội đồng xét xử cũng không giải quyết quyền lợi và tuyên buộc nghĩa vụ của ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trong vụ án này.

Như vậy về bản chất quan hệ tranh chấp theo các giấy chuyển nhượng liên quan đến đất thế chấp của ông Phạm Văn Hu, bà Nguyễn Thị Hg, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T chưa được giải quyết bằng văn bản có căn cứ pháp lý nên ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Hoa M, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T, ông Phạm Xuân N, bà Phan Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến đất thế chấp bằng vụ án dân sự khác.

Trong vụ án này bà Dương Thị Đ là người đang cư trú, sinh sống trên tài sản thế chấp tại thôn 01, xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai dựa trên mối quan hệ thân thích với bị đơn ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T đồng thời bà Đ cam kết bàn giao nguyên hiện trạng tài sản theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT. Do đó bà Dương Thị Đ có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để giao toàn bộ tài sản đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế chiếm hữu, sử dụng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai.

[6] Về án phí:

- Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải chịu án phí

$36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 345.060.062 \text{ đồng} = 46.351.819$  (bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi một tám trăm mười chín) đồng

- Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng sử dụng thế tín dụng được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng H phải chịu án phí

$30.024.156 \text{ đồng} \times 5\% = 1.501.208$  (một triệu năm trăm lẻ một nghìn hai trăm lẻ tám) đồng.

- Do yêu cầu của ông Rơ châm C và bà Rơ Châm P về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải chịu án phí:

$300.000 \text{ đồng} + 50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.800.000$  (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng

[7] Về chi phí:

- Chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 5.100.000 (năm triệu một trăm nghìn) đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT là người yêu cầu nên phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT đã nộp đủ chi phí này theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000023 ngày 20/12/2017 và 0004018 ngày 28/12/2017.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 21.650.000 (hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T chịu toàn bộ chi phí này. Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do đó cần buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 21.650.000 (hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 117, 274, 275, 284, 299, 317, 323, 463, 466, 467 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 30, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2011;

- Căn cứ các Điều 4; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 97, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147, 157, 180 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:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT về việc yêu cầu ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T thanh toán nợ vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai số tiền 1.145.060.620 (một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn sáu trăm hai mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi (lãi trong hạn và quá hạn) tính đến ngày 19/3/2020 là 328.627.772 đồng, tiền phạt do chậm trả lãi là 16.432.848 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 thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016;

Phụ lục Các điều khoản chung (đính kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1631400093 ngày 09/11/2016).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ SGTT về việc yêu cầu ông Nguyễn Trọng H thanh toán nợ theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 11/11/2016.

Buộc ông Nguyễn Trọng H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai số tiền 30.024.156 (ba mươi triệu không trăm hai mươi tư nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng trong đó nợ gốc là 17.012.996 đồng và lãi quá hạn đến ngày 19/3/2020 là 13.011.160 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 thỏa thuận theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 11/11/2016 và bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Trường hợp ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IY, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 173, diện tích 1.942,9m<sup>2</sup> trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 1.842,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 810930 ngày 03/4/2013 cho ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 749/2016/CN - GL ngày 09/11/2016; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 7, xã IN, huyện CP, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 4,6,7, tờ bản đồ số 62, diện tích 24.938m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 946809 ngày 07/11/2016 cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 750/2016/CN - GL ngày 09/11/2016 để thu hồi nợ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy sang nhượng lô cà phê và đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T và ông Rơ Châm C vô hiệu

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T trả cho ông Rơ Châm C và bà Rơ Châm P số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Buộc ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P trả lại cho ông Nguyễn Trọng H, bà Âu Thị T lô đất có diện tích 4.347,5m<sup>2</sup> và 350 cây cà phê trên đất, lô đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đường đất, chiều dài: cạnh 1: 22,20m, cạnh 2: 56,79m
- Phía nam giáp đất ông Hu, bà Hg, chiều dài: cạnh 1: 50,82m, cạnh 2: 27,99m
- Phía đông giáp đất ông M, bà H, chiều dài 55,31m
- Phía tây giáp đất ông T, bà L, chiều dài 49,54m

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.

Về án phí: Ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 49.151.819 (bốn mươi chín triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm mười chín) đồng.

Buộc ông Nguyễn Trọng H phải chịu án phí 1.501.208 (một triệu năm trăm lẻ một nghìn hai trăm lẻ tám) đồng

Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.675.377 (*Mười lăm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm tám mươi sáu*) đồng theo biên lai thu tiền số 0003621 ngày 04/10/2017 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

Về chi phí tố tụng:

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT phải chịu chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 5.100.000 (năm triệu một trăm nghìn) đồng; Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai đã nộp đủ chi phí này.

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Âu Thị T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Gia Lai chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 21.650.000 (hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm C, bà Rơ Châm P có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng 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 định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự thành phố Pleiku;
- 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**

