

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 21-6-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mỹ

2. Ông Nguyễn Như Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐXXST-DS ngày 25/4/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A; địa chỉ: Số H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn Sanh – Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai; địa chỉ: Số H, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phùng Lê Tuyết T; địa chỉ: Thôn H, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Hồ Sỹ C; địa chỉ: Tổ S, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng A (Ngân hàng) thông qua Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai cho bà Phùng Lê Tuyết T vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018, số tiền vay là 350.000.000 đồng, mục đích vay là chăm sóc 01 ha cà phê và chăn nuôi bò, mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 10%/năm, phân kỳ trả nợ gốc là 01 kỳ vào ngày 25/6/2019, số tiền trả nợ là 350.000.000 đồng. Kỳ hạn trả lãi tiền vay là 03 tháng/lần vào ngày 25 của tháng thứ 3 (có thỏa thuận trả lãi hàng tháng).

Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018, số tiền vay là 500.000.000 đồng, mục đích vay là chăm sóc 1,7 ha cà phê và chăn nuôi bò, mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất 10%/năm, phân kỳ trả nợ gốc là

01 kỳ vào ngày 20/10/2018, số tiền trả nợ là 500.000.000 đồng. Kỳ hạn trả lãi tiền vay là 03 tháng/lần vào ngày 20 của tháng thứ 3 (có thỏa thuận trả lãi hàng tháng).

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của các Hợp đồng tín dụng trên, giữa Ngân hàng với bà T có giao kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể:

Hợp đồng thế chấp số 730617/HĐTC ngày 13/6/2017 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/730617/PLHĐTC ngày 25/6/2018. Tài sản thế chấp là thửa đất số 201, tờ bản đồ số 42 tại xã R được UBND huyện G, 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 BP 208415 cấp ngày 13/5/2013.

Hợp đồng thế chấp số 120717/HĐTC ngày 06/6/2017 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/7120717/PLHĐTC ngày 20/7/2018. Tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61 tại xã R được UBND huyện G, 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 BY 136674 cấp ngày 03/4/2015; Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại xã R được UBND huyện G, 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 AG 540323 cấp ngày 27/11/2006.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018, bà Phùng Lê Tuyết T mới chỉ trả được tiền lãi cho Ngân hàng đến ngày 25/9/2018 sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc cũng như tiền lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận, nên ngày 26/6/2019 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn; Thực hiện hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018, bà Phùng Lê Tuyết T chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc cũng như tiền lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận, nên ngày 23/10/2018 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn.

Do bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc bà T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/6/2022 là 1.321.054.794 đồng. Trong đó tiền tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018 gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 274.931.507 đồng, nợ lãi trong hạn là 12.876.712 đồng và Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018 gồm nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 157.068.493 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.178.082 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ.

Trường hợp bà Phùng Lê Tuyết T không trả được số nợ trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 quá trình đi xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định diện tích thực tế sử dụng nhỏ hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp này theo diện tích hiện trạng thực tế đang sử dụng.

2. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng để triệu tập bị đơn là bà Phùng Lê Tuyết T đến làm việc liên quan đến vụ án nhưng bà Phùng Lê Tuyết T có tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của bà Phùng Lê Tuyết T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Sỹ C trình bày: Năm 2016 ông Hồ Sỹ C thuê của bà Phùng Lê Tuyết T thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai để trồng cây Gáo Vàng, thời hạn thuê là 10 năm. Khi thuê đất bà T có nói với ông C thửa đất trên bà T đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai. Sau khi thuê đất ông C đã trồng khoảng 1.000 cây Gáo Vàng. Đến giữa năm 2018, bà T nói với ông C sắp đến hạn trả nợ cho Ngân hàng và có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này nên ông C đã đặt cọc cho bà T số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 07/7/2018 để nhận chuyển nhượng đất. Đến ngày 18/7/2018 ông C và bà T có viết giấy tay với nội dung “Giấy bán vườn” theo đó bà T chuyển nhượng cho ông C thửa đất trên với giá 250.000.000 đồng, ông C đã giao cho bà T 02 lần tiền, tổng cộng là 180.000.000 đồng và bà T hẹn ngày 30/7/2018 sẽ xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C. Tuy nhiên đến ngày 30/7/2018, bà T không trả nợ cho Ngân hàng, không xóa thế chấp để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C như đã thỏa thuận mà tiếp tục thế chấp thửa đất tại Ngân hàng để vay tiền. Ngày 11/9/2018 bà T viết giấy xin khất nợ và hẹn ông C đến ngày 03/10/2018 sẽ làm thủ tục sang tên, nhưng sau đó bà T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông C.

Do vậy, ông C khởi kiện yêu cầu độc lập buộc bà Phùng Lê Tuyết T hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai cho ông C. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu thì ông C yêu cầu bà T phải hoàn trả lại cho ông C số tiền 180.000.000 đồng và bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất là 900 cây gáo vàng do ông C đầu tư, chăm sóc từ năm 2016 theo giá Nhà nước quy định.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Bản sao Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018; 02 bản photo Theo dõi phát tiền vay và kỳ hạn trả nợ; bản sao Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 13/6/2017; bản sao Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/730617/PLHĐTC ngày 25/6/2018; bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 730617/HĐTC ngày 13/6/2017; Bản sao Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018; bản sao Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 07/7/2017; bản sao Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/120717/PLHĐTC ngày 20/7/2018; bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 120717/HĐTC ngày 06-7-2017; bản sao Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/014 về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam; Quyết định số 287/QĐ-NHNo-TCTL ngày 22/02/2019 về việc bổ nhiệm lại cán bộ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam; 02 bản gốc Bảng kê tính lãi; bản photo Biên bản xác minh ngày 20/4/2019; bản sao Quyết định số 600/QĐ-HĐTV ngày 23/4/2012 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam; bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208415 ngày 13/5/2013,

mang tên Trần Thị Mưa (chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Tuyết T theo hồ sơ số 1043/2017); bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 136674 ngày 03/4/2015, mang tên Nguyễn Văn Thanh và Phan Thị Phượng (chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Tuyết T theo hồ sơ số 1552 ngày 17/8/2015); bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 540323 ngày 27/11/2006, mang tên Nguyễn Xuân Ngo và Nguyễn Thị Thắm (chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Tuyết T theo hồ sơ số 1035/2017); bản photo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; bản photo Phương án sử dụng vốn phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh ngày 25/6/2018 của bà Phùng Lê Tuyết T; 02 bản photo Báo cáo tình hình thu nhập năm 2018 của bà Phùng Lê Tuyết T; 02 bản photo Bảng kê chi phí kèm theo phương án vay vốn của bà Phùng Lê Tuyết T; bản photo Phương án sử dụng vốn phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của bà Phùng Lê Tuyết T; Giấy đặt cọc ghi ngày 07/7/2018; Giấy bán vườn ngày 18/7/2018; Giấy xin khất nợ ngày 11/9/2018; Đơn yêu cầu ngày 04/01/2021; Biên bản làm việc ngày 27/5/2019 (bản phô tô); Đơn xin rút đơn (bản phô tô); Biên bản ghi lời khai ngày 27/5/2019 (bản phô tô); Biên bản xác minh ngày 15/8/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2020; Biên bản định giá tài sản ngày 04/11/2020; Biên bản kiểm kê và lắp giá tài sản ngày 15/9/2007 (bản phô tô); Biên bản xác định ranh giới kích, thước thửa đất và xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận (bản phô tô); Biên bản kê khai ngày 15/9/2007 (bản phô tô); Tờ khai xác minh nguồn gốc sử dụng đất ngày 15/9/2007 (bản phô tô); 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô); Công văn số 27 ngày 25/02/2020; Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/10/2019.

5. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Sỹ C. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 giữa ông Hồ Sỹ C và bà Phùng Lê Tuyết T đối với tài sản là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai là vô hiệu. Buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải hoàn trả lại cho ông Hồ Sỹ C số tiền nhận chuyển nhượng đất và bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất. Ông Hồ Sỹ C là người đang trực tiếp sử dụng đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai nên khi xử lý tài sản thế chấp, ông Hồ Sỹ C được quyền ưu mua lại tài sản thế chấp theo tinh thần của Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với quy định của pháp luật,

vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Hợp đồng tín dụng giao kết giữa hai bên chủ thể trong đó có một bên chủ thể Ngân hàng là tổ chức tín dụng có đăng ký kinh doanh và một bên là bị đơn không có đăng ký kinh doanh nên được xác định là hợp đồng dân sự về tín dụng và pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự và Luật Các tổ chức tín dụng; Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Đối với bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không có mặt theo giấy triệu tập, không cung cấp chứng cứ nên phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được và Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp nên có hiệu lực, các bên trong hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo các hợp đồng đã được giao kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 470 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 21/6/2022 là 1.321.054.794 đồng. Trong đó tiền tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018 gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 274.931.507 đồng, nợ lãi trong hạn là 12.876.712 đồng và Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018 gồm nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 157.068.493 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.178.082 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng giữa Ngân hàng với bà Phùng Lê Tuyết T có giao kết Hợp đồng thế chấp số 730617/HĐTC ngày 13/6/2017 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/730617/PLHĐTC ngày 25/6/2018. Tài sản thế chấp là thửa đất số 201, tờ bản đồ số 42 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G, 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 BP 208415 cấp ngày 13/5/2013; Hợp đồng thế chấp số 120717/HĐTC ngày 06/6/2017 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/7120717/PLHĐTC ngày 20/7/2018. Tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G, 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 BY 136674 cấp ngày 03/4/2015; Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G, 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 AG 540323 cấp ngày 27/11/2006. Các Hợp đồng nói trên có chứng thực và đăng ký thế chấp theo quy định. Qua kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2020 và ý kiến của đương sự thấy rằng, đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G, 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 AG 540323 cấp ngày 27/11/2006 có diện tích nhỏ hơn so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản này theo hiện trạng thực tế do thửa đất có ranh giới rõ ràng,

không có tranh chấp là đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể thửa đất có diện tích là 5.776.8m², vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Bùi Hào và bà Lê Thị Mai dài 200,47m, phía Tây giáp đường đất dài 52,27m và giáp đất ông Nguyễn Văn Lộc dài 127,14m, phía nam giáp đường đất dài 34,94m, phía Bắc giáp đất thuộc lòng hồ thủy điện (đang trồng cây cà phê nhưng không xác định được chủ sở hữu) dài 31,2m.

Ông Hồ Sỹ C là người thuê đất và trồng cây Gáo Vàng trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, tại hợp đồng thế chấp đã nêu rõ việc Ngân hàng được xử lý toàn bộ tài sản gắn liền với đất và ông C tạo lập tài sản trên đất sau khi đã biết rõ thửa đất này đang được bà T thế chấp tại Ngân hàng. Quyền về tài sản của ông C đối với tài sản trên đất sẽ buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả theo yêu cầu độc lập của ông C.

Từ các phân tích trên, căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Sỹ C: Ông Hồ Sỹ C là người thuê thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai của bà Phùng Lê Tuyết T từ năm 2016 để trồng cây Gáo Vàng, thời hạn thuê là 10 năm. Khi thuê đất, ông C biết rõ bà T đang thế chấp thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý thuê, hợp đồng không có công chứng, chứng thực và quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nên vô hiệu và lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là như nhau. Ngày 18/7/2018 ông C và bà T có viết giấy tay với nội dung “Giấy bán vườn” theo đó bà T chuyển nhượng cho ông C thửa đất này với giá 250.000.000 đồng, ông C đã giao cho bà T 02 lần tiền, tổng cộng là 180.000.000 đồng và bà T hẹn ngày 30/7/2018 sẽ xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C. Tuy nhiên đến ngày 30/7/2018, bà T không trả nợ cho Ngân hàng, không xóa thế chấp để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C như đã thỏa thuận mà tiếp tục thế chấp thửa đất tại Ngân hàng. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà T và ông C cũng vi phạm về cả nội dung do đất chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, lẫn hình thức do không được công chứng hoặc chứng thực nên cũng vô hiệu.

Hợp đồng thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông C đều vô hiệu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc buộc bà T hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc buộc bà T phải hoàn trả lại cho ông C số tiền nhận chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng và bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất là 900 cây Gáo Vàng do ông C đầu tư, chăm sóc từ năm 2016 theo giá Nhà nước quy định tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai là 900 cây Gáo vàng x 85.600 đồng/cây = 77.040.000 đồng. Tổng cộng, buộc bà T phải thanh toán cho ông C số tiền là 180.000.000 đồng + 77.040.000 đồng = 257.040.000 đồng.

Ông Hồ Sỹ C là người đang trực tiếp sử dụng đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai nên được quyền ưu mua lại tài sản thế chấp

để bảo đảm quyền lợi của mình theo tinh thần của Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Về chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không phải chịu án phí; bị đơn là người phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 275, Điều 299, Điều 357, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Điều 26 của 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 và Danh mục án phí, lệ phí tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

2. Buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/6/2022 là 1.321.054.794 đồng (một tỷ ba trăm hai mươi một triệu không trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng). Trong đó tiền tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2132/2018/HĐTD ngày 20/7/2018 gồm nợ gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), nợ lãi quá hạn là 274.931.507 đồng (hai trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm ba mươi một nghìn năm trăm không bảy đồng), nợ lãi trong hạn là 12.876.712 đồng (mười hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai một đồng) và Hợp đồng tín dụng số 1867/2018/HĐTD ngày 25/6/2018 gồm nợ gốc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi quá hạn là 157.068.493 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng), nợ lãi trong hạn là 26.178.082 đồng (hai mươi sáu triệu một trăm bảy mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ.

3. Trong trường hợp bà Phùng Lê Tuyết T không trả đủ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 201, tờ bản đồ số 42 xã R,

huyện G, tỉnh Gia Lai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208415 cấp ngày 13/5/2013; Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61 xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 136674 cấp ngày 03/4/2015; Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AG 540323 cấp ngày 27/11/2006 theo hiện trạng thực tế có diện tích là 5.776.8m², vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Bùi Hảo và bà Lê Thị Mai dài 200,47m, phía Tây giáp đường đất dài 52,27m và giáp đất ông Nguyễn Văn Lộc dài 127,14m, phía Nam giáp đường đất dài 34,94m, phía Bắc giáp đất thuộc lòng hồ thủy điện (đang trồng cây cà phê nhưng không xác định được chủ sở hữu) dài 31,2m.

Trường hợp Ngân hàng A yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai thì ông Hồ Sỹ C được ưu tiên nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Sỹ C,

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 giữa ông Hồ Sỹ C và bà Phùng Lê Tuyết T đối với tài sản là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 14 tại làng H, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai là vô hiệu.

Buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải hoàn trả lại cho ông Hồ Sỹ C số tiền nhận chuyển nhượng đất và bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất là 257.040.000 đồng (hai trăm năm mươi bảy triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí: Buộc bà Phùng Lê Tuyết T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch là 64.783.644 đồng (sáu mươi bốn triệu bảy

trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng). Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.424.658 đồng (hai mươi triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0005727 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai; Hoàn trả lại cho ông Hồ Sỹ C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.050.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0006058 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai

7. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Đính