

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 06 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng, tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt.

2. Ông Y Mung Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:* Ông Đinh Quang Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025 và ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2024/TLST- DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 28/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 16/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần H.

Địa chỉ: Số A, Bis Nguyễn Thị Minh K, phường B, quận K, thành phố H.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quốc Th - Chức vụ: Tổng giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Chung Chí Tm - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch K – Ngân hàng Thương mại cổ phần H.

- *Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Anh Bùi Hữu P - Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Hữu Tn.

Địa chỉ: Thôn K3 (nay là thôn K), xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Anh Ông Văn Tg, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị Hl, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn K3 (nay là thôn K), xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có

mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tg, chị Hl:* Anh Hoàng Văn L – Luật sư Văn phòng luật sư T tại huyện K thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Hoàng Ngọc V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (ông Hoàng Ngọc V có đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn đã trình bày:

Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (sau đây viết tắt là ngân hàng H hoặc Ngân hàng) đã cho anh Nguyễn Hữu Tn vay số tiền là 150.000.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 174/22PGDKrB/HĐTD ngày 24/01/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 174/22PGDKrB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2023, anh Tn đã nhận đủ số tiền vay, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 13,5%/năm, ngày nhận nợ là ngày 17/01/2023, ngày đến hạn 17/01/2024. Lãi suất cho vay được quy định chi tiết trong đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 174/22PGDKrB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2023, mục đích vay để bổ sung vốn trông trọt.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh Nguyễn Hữu Tn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi khi đến hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết, tính đến ngày 27/05/2024 anh Tn còn nợ HD Bank tổng số tiền 169.773.013 đồng, gồm nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn là 10.585.429 đồng.

Về tài sản thế chấp, Ngân hàng và anh Tn đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 922/20PGDKrB/HĐBĐ ngày 24/9/2020, được Công chứng tại Văn Phòng công chứng B ngày 24/09/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 922/20PGDKrB/HĐBĐ/PL01 ngày 24/01/2022, được Công chứng tại Văn Phòng công chứng B ngày 24/01/2022, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², địa chỉ tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn.

Do anh Tn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu nhưng anh Tn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 27/5/2024 là 169.773.013 đồng, trong đó nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn là 10.585.429 đồng.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo hướng buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn trả tổng số tiền tính đến ngày 16/4/2025 (ngày xét xử vụ án) là 195.953.765 đồng, trong đó nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn là 36.766.181 đồng.

Buộc anh Tn phải trả lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 17/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp anh Tn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 922/20PGDKrB/HĐBĐ ngày 24/9/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 922/20PGDKrB/HĐBĐ/PL01 ngày 24/01/2022, xử lý đối với tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², địa chỉ tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn.

Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Tn tại Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Tn để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật hoặc anh Tn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Tg, chị Hl thì người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn xác định Ngân hàng không biết việc anh Tn có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Tg, chị Hl trong khi quyền sử dụng đất của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m² đang được Ngân hàng nhận thế chấp bảo đảm cho khoản vay của anh Tn, nên đề nghị giải quyết yêu cầu độc lập của anh Tg, chị Hl theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn đồng ý các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá, kết quả giám định chữ ký, chữ viết của anh Tn trong hợp đồng đặt cọc với anh Tg và chị Hl.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 1.500.000 đồng nên yêu cầu anh Tn phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền này. Đối với chi phí định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, chữ viết của anh Tn đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn, quá trình giải quyết vụ án đã được cấp tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng như Thông báo về việc thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các giấy báo tham gia tố tụng, tham gia phiên họp, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng anh Tn không có văn bản nêu ý kiến, vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Khi Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử đã cấp, tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết

định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên phiên tòa, các giấy báo tham gia phiên tòa nhưng anh Tn vẫn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của anh Tn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã trình bày:

Tôi và anh Tn có quan hệ bà con xa, anh Tn gọi tôi bằng chú, từ khoảng tháng 12 năm 2018, tôi và vợ là chị Nguyễn Thị Hl được anh Tn nhờ quản lý, canh tác trên thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², tại Thôn K, xã C, huyện K, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Tn, đến cuối năm thì vợ chồng tôi trả cho anh Tn số tiền 9.000.000 đồng, còn số tiền thu hoạch hoa lợi còn lại vợ chồng tôi được hưởng, vợ chồng tôi đã quản lý, chăm sóc các cây trồng trên đất từ đó đến nay nhưng không lập văn bản. Đến năm 2023 anh Tn mới đặt vấn đề về việc sang nhượng đất cho vợ chồng tôi, chúng tôi đã đồng ý, nên vào ngày 29/12/2023 chúng tôi đã lập Hợp đồng đặt cọc V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tôi và anh Tn ký họ và tên, lăn dấu vân tay trên hợp đồng, có anh Hoàng Ngọc V ký làm chứng, vợ tôi cũng có mặt nhưng không ký trong hợp đồng vì chúng tôi là vợ chồng chỉ cần một người ký là được.

Chúng tôi thỏa thuận giá sang nhượng đất là 300.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ tôi đã dùng tài khoản của vợ tôi mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để chuyển khoản cho anh Tn số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thời gian đặt cọc từ ngày 29/12/2023 đến ngày 06/01/2024, khi đã nhận tiền cọc thì hai bên sẽ cùng nhau làm thủ tục công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc cũng được khấu trừ khi hai bên làm xong thủ tục chuyển nhượng.

Tiếp đó đến ngày 09/01/2024 anh Tn đến gặp vợ chồng tôi để thương lượng, anh Tn nói còn lại số tiền 150.000.000 đồng thì vợ chồng tôi đưa đủ cho anh Tn để anh Tn đi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H về để làm thủ tục chuyển nhượng cho chúng tôi. Đến thời điểm này chúng tôi mới biết quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vì tin tưởng nên chúng tôi đã đồng ý, vợ tôi tiếp tục chuyển khoản thêm cho anh Tn số tiền 150.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã chuyển khoản đủ số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng cho anh Tn.

Về hiện trạng thửa đất khi chúng tôi khi nhận quản lý giúp anh Tn từ năm 2018, trên đất đã có sẵn các cây trồng là cây cà phê và một số cây ăn quả khác, chúng tôi không trồng thêm, không tạo lập, xây dựng công trình khác, hiện trạng đất đúng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Sau khi trả đủ tiền chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu anh Tn trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất, nhưng anh Tn vẫn không thực hiện. Vì vậy, việc anh Tn đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng là xâm

phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi nên chúng tôi có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 29/12/2023 giữa vợ chồng tôi và anh Nguyễn Hữu Tn về việc chuyển nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 6009,8m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu buộc anh Tn phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng tôi số tiền đặt cọc, chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Anh Tg đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản và kết quả giám định chữ ký, chữ viết của anh Nguyễn Hữu Tn trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023.

Về chi phí định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Vợ chồng tôi đã nộp tạm ứng tổng số tiền 8.700.000 đồng nên yêu cầu anh Tn phải hoàn trả lại cho chúng tôi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà anh Tg xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và các ý kiến đã trình bày, đồng ý giao trả lại thửa đất số 112, tờ bản đồ 16 lại cho anh Tn vì đây là tài sản bảo đảm đã thế chấp tại Ngân hàng. Giao dịch giữa anh Tg, chị Hl và anh Tn là giao dịch dân sự, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hl quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã trình bày:

Tôi đồng ý với tất cả các ý kiến trình bày của chồng tôi là anh Tg, vào ngày 29/12/2023 vợ chồng tôi và anh Tn đã thảo thuận đặt cọc sang nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², chúng tôi đã lập hợp đồng đặt cọc, chồng tôi và anh Tn có ký họ và tên, lăn dấu vân tay trên hợp đồng, có anh Hoàng Ngọc V ký làm chứng, tôi cũng có mặt nhưng không ký hợp đồng đặt cọc vì chúng tôi là vợ chồng chỉ cần chồng tôi ký là được. Giá chuyển nhượng thửa đất là 300.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, sau khi lập hợp đồng đặt cọc tôi đã dùng tài khoản của tôi mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để chuyển khoản cho anh Tn số tiền 150.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ ngày 29/12/2023 đến ngày 06/01/2024, số tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ khi hai bên làm xong thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 09/01/2024 anh Tn đến gặp vợ chồng tôi để thương lượng, anh Tn nói còn lại số tiền 150.000.000 đồng thì vợ chồng tôi đưa đủ cho anh Tn để anh Tn đi trả nợ Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp về để làm thủ tục chuyển nhượng, đến thời điểm này tôi mới biết quyền sử dụng đất của anh Tn đang thế chấp tại Ngân hàng. Do tin tưởng nên vợ chồng tôi đã đồng ý, tôi tiếp tục sử dụng tài khoản của mình để chuyển khoản thêm cho anh Tn số tiền 150.000.000 đồng để trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh Tn, với số tiền tôi đã hai lần chuyển khoản là 300.000.000 đồng.

Từ khoảng tháng 12 năm 2018, vợ chồng tôi được anh Tn nhờ quản lý, canh tác trên thửa đất, cuối năm sẽ trả cho anh Tn số tiền 9.000.000 đồng, còn số tiền thu hoạch hoa lợi còn lại vợ chồng tôi được hưởng, vợ chồng tôi đã quản lý, chăm sóc các cây trồng trên đất từ đó đến nay. Chúng tôi khi nhận quản lý đất từ năm 2018, trên đất đã có sẵn các cây trồng là cây cà phê, chúng tôi cũng không trồng thêm, không tạo lập, xây dựng thêm công trình gì khác, hiện trạng đất đúng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án.

Nay Ngân hàng khởi kiện đối với anh Tn tôi đề nghị Toà án xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng theo quy định của pháp luật, tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Về chi phí định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, chữ viết của anh Tn, tôi yêu cầu anh Tn phải hoàn trả cho vợ chồng tôi theo quy định của pháp luật.

Tôi cũng xác định giao dịch giữa vợ chồng tôi và anh Tn là giao dịch dân sự, tôi không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tôi cũng đồng ý giao lại thửa đất nêu trên cho anh Tn vì đất đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Hoàng Ngọc V trình bày:

Tôi và anh Tn, anh Tg, chị Hl là hàng xóm sống cùng thôn, không họ hàng thân thích, vào ngày 29/12/2023 tôi chứng kiến việc anh Tn và vợ chồng anh Tg, chị Hl thoả thuận sang nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, hai bên lập hợp đồng đặt cọc, ký họ và tên, lăn tay trên hợp đồng, tôi chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc nên họ nhờ tôi ký làm chứng nên tôi đã ký và lăn tay trên hợp đồng. Tôi biết vị trí thửa đất của anh Tn vì đất này nằm liền kề với lô rẫy của anh Tg, chị Hl ở thôn K, xã C, huyện K. Tôi không nhớ việc họ thoả thuận giá chuyển nhượng đất là bao nhiêu nhưng có chứng kiến việc chị Nguyễn Thị Hl chuyển khoản cho anh Nguyễn Hữu Tn số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, còn cụ thể số tài khoản của Ngân hàng nào tôi không rõ vì đây là thông tin cá nhân của họ, ngoài ra tôi không chứng kiến sự việc nào khác. Vì bận công việc nên đề nghị cho tôi được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên toà xét xử vụ án ở các cấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tg, chị Hl quá trình giải quyết và tại phiên toà trình bày: Tôi đồng ý với toàn bộ ý kiến của anh Tg, chị Hl đã trình bày, đồng ý các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản thế chấp, kết luận giám định chữ ký, chữ viết, dấu vết đường vân (dấu vân tay) trên hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 giữa anh Tg, chị Hl và anh Tn. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết luận giám định có cơ sở xác định việc anh Tg, chị Hl và anh Tn đã lập hợp đồng đặt cọc nêu trên, thoả thuận về việc anh Tn sẽ chuyển nhượng cho anh Tg, chị Hl quyền sử dụng đất của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², địa chỉ tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn. Anh Tg, chị Hl đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho anh Tn nhưng việc anh Tn không thực hiện thủ tục

sang nhượng quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tg, chị Hl. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Tg, chị Hl. Ngoài ra đề nghị xem xét cho anh Tg, chị Hl được quyền ưu tiên mua đối với quyền sử dụng đất nêu trên trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu quan điểm:

Về tuân theo thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 73, 76 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn không tham gia tố tụng mặc dù đã được cấp, thông báo, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên việc xét xử vắng mặt anh Tn là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 16/4/2025 (ngày xét xử vụ án) là 195.953.765 đồng, gồm nợ gốc 149.999.888 đồng, lãi trong hạn 9.187.696 đồng, lãi quá hạn 36.766.181 đồng là có căn cứ chấp nhận. Anh Tn phải tiếp tục trả tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/4/2025 đến khi trả xong nợ. Trường hợp anh Tn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản anh Tn đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Nguyễn Hữu Tn để thu hồi nợ hoặc anh Nguyễn Hữu Tn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ là có căn cứ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí giám định, đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, ý kiến trình bày của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng dân sự: Quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản

3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 73, 76 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn mặc dù đã được Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Tn là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 174/22PGDKrB/HĐTD ngày 24/01/2022, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 174/22PGDKrB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2023, được công chứng theo quy định của pháp luật, có căn cứ xác định Ngân hàng đã cho anh Nguyễn Hữu Tn vay số tiền là 150.000.000 đồng, anh Tn đã nhận đủ số tiền vay. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 13,5%/năm, ngày nhận nợ 17/01/2023, ngày đến hạn 17/01/2024. Lãi suất cho vay được quy định chi tiết trong đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 174/22PGDKrB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2023. Mục đích vay để bổ sung vốn trồng trọt. Việc thỏa thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng là có thật, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh Tn không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi khi đến hạn như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay, anh Tn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 27/5/2024 là 169.773.013 đồng, trong đó nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn 10.585.429 đồng là có thật nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc anh Tn trả tổng số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo hướng yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền tính đến ngày xét xử vụ án (ngày 16/4/2025) là 195.953.765 đồng, trong đó nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn là 36.766.181 đồng. Yêu cầu anh Tn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 17/4/2025 đến khi anh Tn thanh toán xong toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là phù hợp quy định tại các Điều 71, Điều 243, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 922/20PGDKrB/HĐBĐ ngày 24/9/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 922/20PGDKrB/HĐBĐ/PL01 ngày 24/01/2022, giữa Ngân hàng và anh Tn được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được

công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất nêu trên có hiện trạng sử dụng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp. Do anh Tn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên trong trường hợp anh Tn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ nội dung tại các điểm b, d khoản 1 Điều 8 về quyền của Ngân hàng theo theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 174/22PGDKrB/HĐTD ngày 24/01/2022 thể hiện:

“b. Yêu cầu bên được cấp tín dụng trả tiếp số nợ còn thiếu sau khi áp dụng các biện pháp xử lý theo thỏa thuận để thu hồi nợ mà vẫn không thu hồi đủ”.

“d. Xử lý TSBĐ, tài sản khác của bên được cấp tín dụng (trong trường hợp TSBĐ nợ vay không đủ thu hồi nợ) theo phương thức hai bên đã thỏa thuận trong (các) hợp đồng bảo đảm để thu hồi nợ”.

Tại điểm i khoản 2 Điều 8 về nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp số 922/20PGDKrB/HĐBĐ ngày 24/9/2020, thể hiện:

“i. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC không đủ thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này của bên thế chấp thì HD Bank tiếp tục ghi nợ số tiền còn lại và bên thế chấp có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho HD Bank, HDBank được quyền xử lý các tài sản/nguồn thu khác của bên thế chấp cho đến khi thu hồi hết nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC còn dư sẽ được HDBank hoàn trả cho Bên thế chấp.”

Như vậy, căn cứ nội dung thỏa thuận nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Tn tại Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Tn để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật hoặc anh Tn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ là có căn cứ cần chấp nhận.

Trường hợp anh Tn trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485 cho anh Tn là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Việc xác lập, thực hiện hợp đồng đặt cọc, yêu cầu tuyên hợp đồng đặt

cọc vô hiệu: Căn cứ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 29/12/2023, Kết luận giám định số 1678/KL-KTHS ngày 08/01/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ đã kết luận:

Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Hữu Tn dưới mục Đại diện bên A trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Hữu Tn trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký và viết ra, dấu vết đường vân dưới mục Đại diện bên A ghi tên Nguyễn Hữu Tn trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với dấu vết đường vân dưới mục “Những người thừa kế” ghi tên Nguyễn Hữu Tn trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2 là của cùng một người.

Quá trình giải quyết vụ án anh Tg, chị Hl cũng thừa nhận giữa anh Tg, chị Hl và anh Tn đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 là phù hợp với kết luận giám định nêu trên và lời trình bày của người làm chứng nên có căn cứ xác định giữa anh Tg, chị Hl và anh Tn đã ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận về việc anh Tn chuyển nhượng cho anh Tg, chị Hl thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 6009,8m² là tài sản anh Tn đang thế chấp tại Ngân hàng là có thật.

Hai bên thảo thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, anh Tg, chị Hl đã đặt cọc cho anh Tn số tiền 150.000.000 đồng, đến ngày 09/01/2024 đã thanh toán tiếp số tiền 150.000.000 đồng, nên đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho anh Tn theo hình thức chuyển khoản là có thật, phù hợp với sao kê ngày 16/4/2025 do Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cung cấp thông tin chuyển khoản từ tài khoản của chị Hl đến tài khoản của anh Tn, thực tế anh Tg, chị Hl đã trực tiếp canh tác, sử dụng đất. Tuy nhiên, anh Tg và chị Hl cũng thừa nhận sau khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc thì có biết việc thửa đất nêu trên đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vì tin tưởng anh Tn sẽ trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang nhượng nên vẫn trả đủ tiền chuyển nhượng. Hội đồng xét xử thấy rằng việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được thực hiện khi tài sản đang thế chấp, không thông báo cho Ngân hàng biết, không có sự đồng ý của Ngân hàng, nên giao dịch đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc anh Tg, chị Hl yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/12/2023 vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận.

[3.3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 29/12/2023 là vô hiệu, nên cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó việc anh Tg, chị Hl yêu cầu buộc anh Nguyễn Hữu Tn trả lại cho anh Tg, chị Hl số tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Thực tế anh Tg, chị Hl đã canh tác quản lý thửa đất nên cần buộc anh Tg, chị Hl phải trả lại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 6009,8m² cho bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn, để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp khi anh Tn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp.

Từ khi nhận quản lý, canh tác thửa đất nêu trên từ năm 2018 đến khi lập hợp đồng đặt cọc và cho đến nay anh Tg, chị Hl không trồng thêm cây trồng, tạo lập

hoặc xây dựng thêm vật kiến trúc trên đất, anh Tg, chị Hl không yêu cầu giải quyết về phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, lãi suất nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

Đối với đề nghị của anh Tg, chị Hl và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tg, chị Hl đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho anh Tg, chị Hl được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất nêu trên khi xử lý tài sản thế chấp, thấy rằng, giao dịch đặt cọc giữa anh Tg, chị Hl với anh Tn là vô hiệu, anh Tg, chị Hl không phải đồng sở hữu quyền sử dụng đất nên không có cơ sở chấp nhận việc cho anh Tg, chị Hl được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng, đã chi phí xong, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng có căn cứ chấp nhận nên cần buộc anh Tn phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 1.500.000 đồng là phù hợp.

Về chi phí giám định, chi phí định giá tài sản: Anh Tg, chị Hl đã nộp tạm ứng chi phí giám định số tiền 7.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 1.700.000 đồng, đã chi phí xong, do yêu cầu độc lập của anh Tg, chị Hl được chấp nhận nên cần buộc anh Tn phải hoàn trả cho anh Tg, chị Hl tổng số tiền chi phí giám định, định giá tài sản số tiền 8.700.000 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức tính 195.953.765 đồng x 5%), hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng là phù hợp.

Do yêu cầu độc lập của anh Tg, chị Hl được chấp nhận nên cần buộc bị đơn anh Tn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch (theo mức tính 300.000.000 đồng x 5%), hoàn trả cho anh Tg, chị Hl số tiền đã nộp tạm ứng án phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 122, 123, Điều 131, Điều 132, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, 161, khoản 1 Điều 162, Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 243, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 116, 122, 123, 131, 317, 318, 320, 322, 323, khoản 2 Điều 328, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần H.

1. Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H tổng số tiền tính đến ngày 16/4/2025 (ngày xét xử vụ án) là 195.953.765 đồng, trong đó nợ gốc là 149.999.888 đồng, lãi trong hạn là 9.187.696 đồng, lãi quá hạn là 36.766.181 đồng

- Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 174/22PGDKrB/HĐTD ngày 24/01/2022, đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 174/22PGDKrB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2023 kể từ ngày 17/4/2025 cho đến khi anh Nguyễn Hữu Tn trả xong nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H,

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 922/20PGDKrB/HĐBĐ ngày 24/9/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 922/20PGDKrB/HĐBĐ/PL01 ngày 24/01/2022, xử lý tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², địa chỉ đất tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn.

- Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Nguyễn Hữu Tn để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật hoặc anh Nguyễn Hữu Tn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

- Trường hợp anh Nguyễn Hữu Tn trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Hữu Tn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg và chị Nguyễn Thị Hl.

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được lập ngày 29/12/2023 giữa vợ chồng anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl với anh Nguyễn Hữu Tn về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, diện tích 6009,8m², địa chỉ đất tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/9/2020, mang tên anh Nguyễn Hữu Tn là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn Nguyễn Hữu Tn có nghĩa vụ trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl số tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl phải trả lại cho bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16, địa chỉ đất tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 6009,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662485, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/9/2020 mang tên anh Nguyễn Hữu Tn.

- Về phạt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại, lãi suất: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl không yêu cầu giải quyết về phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và lãi suất nên không xem xét giải quyết.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần H số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải hoàn trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl số tiền chi phí giám định, chi phí định giá tài sản tổng số tiền là 8.700.000 đồng.

5. Về án phí: Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải chịu 9.797.688 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần H được chấp nhận.

- Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu Tn phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl được chấp nhận.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần H số tiền 4.244.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0006268, ngày 30/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Tg, chị Nguyễn Thị Hl số tiền 7.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0006314, ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng

cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện K;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân