

**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: 31/2023/DS-ST
Ngày: 11 tháng 9 năm 2023
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. Ông Châu Tấn Lập

2. Ông Phan Đình Xiềng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập - 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 Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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: 109/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” và “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Q định đưa vụ án ra xét xử số 65/2023/QĐXXST-DS ngày 22/8/2023, giữa:

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

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

- *Bị đơn:* Ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; địa chỉ: Thôn T, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Phạm Văn Q; Địa chỉ: Làng C, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Xuân N; Địa chỉ: Làng C, xã P, 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 N (Ngân hàng) thông qua Chi nhánh huyện G Gia Lai có cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 565/2019/HĐTD ngày 15/02/2019, số tiền vay là 3.300.000.000 đồng; mục đích vay là vay chăm sóc cà phê, sửa chữa nhà ở, làm tường rào sân phơi, mua vật dụng gia đình; thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày 15/02/2019 đến ngày 15/02/2024; lãi suất vay trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ lãi 03 tháng/lần vào ngày 15 của tháng thứ 3. Gốc trả thành 05 kỳ, kỳ 1 trả vào ngày 15/02/2020 với số tiền trả là 100.000.000 đồng; kỳ 2 trả vào ngày 15/02/2021 với số tiền trả là 200.000.000 đồng; kỳ 3 trả vào ngày 15/02/2022 với số tiền trả là 300.000.000 đồng;

kỳ 4 trả vào ngày 15/02/2023 với số tiền trả là 1.300.000.000 đồng; kỳ 5 trả vào ngày 15/02/2024 với số tiền trả là 1.400.000.000 đồng. Trường hợp bên vay vi phạm thời hạn trả nợ thì Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn và nợ gốc, nợ lãi vi phạm chuyển sang nợ quá hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 15/02/2019 đến ngày 10/5/2021, ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H đã trả cho Ngân hàng được khoản tiền lãi là 272.498.632 đồng, sau đó không trả tiền gốc và tiền lãi như thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng đã thông báo về việc trả nợ nhưng ông P và bà H vẫn không thực hiện nên đã chuyển toàn bộ nợ đến hạn của ông P và bà H thành nợ quá hạn từ ngày 16/02/2020, đồng thời khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ trước hạn do ông P và bà H vi phạm nội dung trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng.

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên thì giữa Ngân hàng với ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H có giao kết các hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1400117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 5d, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 180740 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2009 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1410117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114113 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114104 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 142 và 142a, tờ bản đồ số 125 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372921 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/01/2011 cho ông Nguyễn Văn M và bà Phạm Thị M1, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1420117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 7 và 13, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269625 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269638 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 163, tờ bản đồ số 47 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602572 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/12/2014 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 48 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632547 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2016 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

Do ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ tính đến ngày 11/9/2023 là 4.775.024.658, trong đó nợ gốc là 3.300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 341.120.547 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.133.904.11 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ. Trường hợp ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H không trả hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ của Tòa án để thu hồi nợ.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng toàn bộ chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ với số tiền là 9.000.000 đồng.

2. Bị đơn là ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H cùng trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H có vay tiền của Ngân hàng N thông qua Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng số 565/2019/HĐTD ngày 15/02/2019 như sau: Số tiền vay là 3.300.000.000 đồng; mục đích vay là vay chăm sóc cà phê, sửa chữa nhà ở, làm tường rào sân phơi, mua vật dụng gia đình; thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày 15/02/2019 đến ngày 15/02/2024; lãi suất vay trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ lãi 03 tháng/lần, gốc trả thành 05 kỳ.

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên thì giữa Ngân hàng với ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H có giao kết các hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1400117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 5d, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 180740 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2009 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1410117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114113 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ

Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114104 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 142 và 142a, tờ bản đồ số 125 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372921 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/01/2011 cho ông Nguyễn Văn M và bà Phạm Thị M1, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1420117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 7 và 13, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269625 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269638 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 163, tờ bản đồ số 47 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602572 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/12/2014 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 48 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632547 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2016 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 15/02/2019 đến ngày 10/5/2021, ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H chỉ trả cho Ngân hàng được khoản tiền lãi là 272.498.632 đồng. Ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H đã đầu tư mua đất và trồng tiêu nhưng tiêu bị chết dẫn đến không có nguồn thu để tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng. Ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và việc yêu cầu trả tiền nợ vay cũng như xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Q, ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H công nhận giữa ông P và bà H cùng với ông N và ông Q có thỏa thuận đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 để chuyển nhượng cho ông N và ông Q vườn cà phê trên 02 thửa đất gồm thửa đất số 56 và 62 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai có tổng diện tích 17.654m². Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.090.000.000 đồng, ông Q và ông N thanh toán

trước số tiền là 390.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 30/12/2020 sẽ thanh toán hết và ông P, bà H sẽ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và ông N. Trước khi chuyển nhượng đất ông P và bà H đã nói phần đất chuyển nhượng họ đang thế chấp cho Ngân hàng, thanh toán đủ tiền thì ông P và bà H sẽ trả cho Ngân hàng để rút bìa đỏ ra làm thủ tục chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 14/3/2018 ông P, bà H đã giao vườn cà phê tại phần đất chuyển nhượng cho ông Q và ông N quản lý và sử dụng. Giữa ông N và ông Q cũng đã chia đôi toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng để mỗi người sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất đến nay. Ông Q và ông N cũng đã thanh toán cho ông P và bà H nhiều lần với tổng số tiền là 690.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận, trong đó ông N và ông Q mỗi người thanh toán $\frac{1}{2}$ tương ứng với số tiền là 345.000.000 đồng. Do ông P và bà H không trả được tiền nợ cho Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra chuyển nhượng cho ông N và ông Q nên ông P và bà H đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Q về việc tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018, ông P và bà H sẽ hoàn lại cho ông Q số tiền đã nhận là 345.000.000 đồng, ông Q và ông N phải bàn giao lại cho ông P và bà H toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng để Ngân hàng xử lý.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phạm Văn Q trình bày: Ngày 13/3/2018, ông Q cùng với ông N có thỏa thuận bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền về việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P và bà H vườn cà phê trên 02 thửa đất gồm Thửa đất số 56 và 62 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai có tổng diện tích 17.654m². Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì ông Q được biết các thửa đất này ông P và bà H đều đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.090.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng ông Q và ông N đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng, đến ngày 25/4/2018 đặt cọc tiếp số tiền 390.000.000 đồng, số tiền còn lại là 600.000.000 đồng hẹn đến ngày 30/12/2020 sẽ thanh toán hết và ông P, bà H sẽ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q và ông N phải chịu tiền lãi đối với số tiền chưa trả theo lãi suất Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 14/3/2018 ông P và bà H đã giao vườn cà phê tại phần đất chuyển nhượng cho ông Q và ông N quản lý và sử dụng. Ông Q và ông N cũng đã chia đôi toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng để mỗi người sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất đến nay. Đến thời hạn thanh toán, ngày 13/3/2018 ông Q và ông N đã thanh toán cho ông P và bà H số tiền là 100.000.000 đồng tiền cọc, trong đó mỗi người trả 50.000.000 đồng. Đến ngày 26/4/2018 ông Q và ông N đã thanh toán đủ cho ông P và bà H tiền cọc lần 2 và tiền lãi, trong đó mỗi người thanh toán tiền cọc là 200.000.000 đồng. Đến ngày 27/12/2018, ông Q thanh toán tiếp cho ông P và bà H số tiền là 125.000.000 đồng trong đó tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 25.000.000 đồng, ngày 28/12/2018 ông N đã thanh toán tiếp cho ông P và bà H số tiền là 112.000.000 đồng trong đó tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 12.000.000 đồng. Như vậy, ông Q và ông N đã thanh toán cho ông P và bà H tổng số tiền là 690.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận, trong đó mỗi người thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất là 345.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông P và bà H đã không thực hiện việc làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu ông Q được biết hiện 02 thửa đất nói trên ông P và bà H đã

thể chấp tại Ngân hàng N và Ngân hàng đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông P và bà H trả nợ và nếu không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 30/12/2020, ông Q và ông N đã nộp đơn yêu cầu Công an thị trấn K xác nhận việc ông Q và ông N đã liên hệ với ông P và bà H để giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận nhưng họ không có ở nhà. Sau đó từ ngày 22/7/2021 đến ngày 04/8/2021 ông Q và ông N cũng đã được Ủy ban nhân dân xã P hòa giải 03 lần nhưng không có kết quả. Do ông P và bà H đã thế chấp tài sản chuyển nhượng cho ông Q và ông N tại Ngân hàng, không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Q yêu cầu Tòa án giải Q tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 được giao kết giữa ông Q và ông N với ông P và bà H. Buộc ông P và bà H phải trả lại cho ông Q số tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất họ đã nhận là 345.000.000 đồng, ông Q sẽ bàn giao lại cho ông P và bà H toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân N trình bày:

Ngày 13/3/2018, ông N cùng với ông Q có thỏa thuận bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền về việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H vườn cà phê trên 02 gồm Thửa đất số 56 và 62 tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai, thửa đất có tổng diện tích 17.654m². Theo ông N được biết thì các thửa đất này ông P và bà H đều đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.090.000.000 đồng, thanh toán trước số tiền là 390.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 30/12/2020 sẽ thanh toán hết và ông P, bà H sẽ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 14/3/2018 ông Phạm và bà H đã giao vườn cà phê tại phần đất chuyển nhượng cho ông N và ông Q quản lý và sử dụng. Ông N và ông Q cũng đã chia đôi toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng để mỗi người sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất đến nay. Đến thời hạn thanh toán, ông N và ông Q đã thanh toán cho ông P và bà H nhiều lần với tổng số tiền là 690.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận, trong đó mỗi người thanh toán $\frac{1}{2}$ tương ứng với số tiền là 345.000.000 đồng nhưng ông P và bà H đã không thực hiện việc làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu ông N và ông Q được biết hiện 02 thửa đất nói trên ông P và bà H đã thế chấp tại Ngân hàng N và Ngân hàng đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông P và bà H trả nợ và nếu không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Ông N và ông Q đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả do ông P và bà H đã thế chấp tài sản chuyển nhượng tại Ngân hàng, không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N và ông Q theo thỏa thuận. Ông N cũng đã được Tòa án giải thích về việc khởi kiện để yêu cầu độc lập nhưng ông N không khởi kiện.

Tại phiên hòa giải, ông N yêu cầu Tòa án giải Q tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2048, buộc ông P và bà H phải trả lại cho N số tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 345.000.000 đồng và ông N sẽ bàn giao lại cho ông P và bà H toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, ông N thay đổi ý kiến, không tiếp tục đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà đề nghị ông P và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N và ông N sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi cho ông P và bà H theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận.

5. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Giấy ủy quyền; Q định ban hành Điều lệ và Điều lệ Ngân hàng N; Danh sách mạng lưới chi nhánh Ngân hàng N; Q định sửa đổi, bổ sung điều lệ; Hợp đồng tín dụng số 565/2019/HĐTD ngày 15/02/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1400117/HĐTC ngày 18/01/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1410117/HĐTC ngày 18/01/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1420117/HĐTC ngày 18/01/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; 03 Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Bảng kê tính lãi; 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bảng kê tính lãi ngày 22/6/2022 và ngày 07/9/2023; Giấy ủy quyền ngày 23/6/2023 và ngày 30/8/2023; Giấy báo nợ đến hạn ngày 05/02/2020; Thông báo chuyển nợ quá hạn ngày 16/02/2020; Thông báo thu hồi nợ trước hạn ngày 17/5/2020; Giấy đặt cọc mua bán vườn ngày 13/8/2018; Văn bản viết tay đề ngày 25/4/2018, ngày 26/4/2018; Giấy trả tiền rẫy ngày 27/12/2018; Giấy nợ ngày 28/12/2018; Đơn trình báo ngày 30/12/2020; 03 Biên bản hòa giải tại UBND xã P; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, danh sách chi phí ngày 03/8/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, danh sách chi phí, hợp đồng thuê xe ngày 05/8/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, danh sách chi phí, hợp đồng thuê xe ngày 05/8/2021; Công văn số 06 ngày 21/01/2022; 02 Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/5/2007; 02 Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 16/5/2007; 02 Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2000; 02 Biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023.

6. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G khẳng định trong quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về việc giải Q vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; không giải Q đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân N vì không khởi kiện yêu cầu độc lập, tuyên quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải Q bằng vụ việc dân sự khác.

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 phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải Q. Hợp đồng tín dụng được 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; Ông Phạm Văn Q khởi kiện yêu cầu độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” trước khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cân, công khai chứng cứ và hòa giải và vụ việc thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải Q; Trong quá trình giải Q vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng số 565/2019/HĐTD ngày 15/02/2019 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 N, buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải liên đới trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 11/9/2023 là 4.775.024.658 đồng, trong đó nợ gốc là 3.300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 341.120.547 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.133.904.11 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 ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H có giao kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1410117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114113 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 16 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114104 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 142 và 142a, tờ bản đồ số 125 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372921 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/01/2011 cho ông Nguyễn Văn M và bà Phạm Thị M1, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1420117/HĐTC ngày 18/01/2017, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 7 và 13, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269625 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269638 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 163, tờ bản đồ số 47 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602572 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/12/2014 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 48 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632547 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2016 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

Qua kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2021 và ngày 05/8/2021 thấy rằng, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được thế chấp nói trên đều không có tranh chấp. Riêng thửa đất số 56 và thửa đất số 62 tờ bản đồ 16 có sự chênh lệch về vị trí so với bản đồ địa chính, cụ thể thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 tại xã P, được xác định là thửa số 50, tờ bản đồ 111 xã P và thửa số 62, tờ bản đồ số 16 tại xã P được xác định là thửa 66 tờ bản đồ 111 xã P. Tại Công văn số 06/UBND-ĐC ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã P cung cấp nguyên nhân các thửa đất có sự khác về vị trí được xác định căn cứ vào tờ bản đồ địa chính số 16 đo đạc năm 1999 và tờ bản đồ số 111 được đo vẽ năm 2008. Lời khai của ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H thể hiện họ là người sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, các thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp và Ngân hàng khẳng định thửa đất nói trên là tài sản Ngân hàng nhận thế chấp. Vì vậy căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo đúng hiện trạng các thửa đất thực tế sử dụng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Q, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa giữa ông P, bà H với ông Q đều thống nhất thỏa thuận tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 được giao kết giữa ông Q và ông N với ông P và bà H. Ông P và bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Q số tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất họ đã nhận là 345.000.000 đồng, ông Q sẽ bàn giao lại cho ông P và bà H toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng, thỏa thuận nói trên là phù hợp với quy định của pháp luật vì đất ông P và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng, các bên chỉ có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông P và bà H trả nợ cho Ngân hàng và nhận lại tài sản thế chấp.

[4] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Xuân N về việc đề nghị ông P và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 và ông N sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi cho ông P và bà H theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận, Hội đồng xét xử thấy rằng ý kiến này của ông N là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ đất đã thế chấp thì người thế chấp không có quyền được thực hiện các giao dịch chuyển quyền cho người khác, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất khi không được sự đồng ý của người nhận thế chấp và trong vụ án này người nhận thế chấp có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu do có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Trong vụ án này ông N không có yêu cầu độc lập nên sau khi Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 được giao kết giữa ông P và bà H với ông Q và ông N thì ông N có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[5] 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 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng các Điều 117, Điều 288, Điều 299, Điều 328, Điều 357, Điều 408, Điều 425, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng Điều 26 của Nghị Q 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 Q.

Tuyên xử:

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

2. Buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 565/2019/HĐTD ngày 15/02/2019 tính đến ngày 11/9/2023 là 4.775.024.658 đồng (Bốn tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng), nợ lãi quá hạn là 341.120.547 đồng (ba trăm bốn mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng), nợ lãi trong hạn là 1.133.904.111 đồng (một tỷ một trăm ba mươi ba triệu chín trăm không bốn nghìn một trăm mười một đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ.

3. Trong trường hợp ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H không trả đủ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 111) tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114113 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 66, tờ bản đồ 111) tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114104 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/7/2007 cho ông Vũ Văn H và bà Trần Thị P, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 142 và 142a, tờ bản đồ số 125 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372921 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/01/2011 cho ông Nguyễn Văn M và bà Phạm Thị M1, đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 7 và 13, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269625 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 269638 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2007 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 163, tờ bản đồ số 47 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602572 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/12/2014 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 48 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632547 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2016 cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H.

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. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (chín 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.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 được giao kết giữa ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H với ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Xuân N.

Buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải trả lại cho ông Phạm Văn Q số tiền là 345.000.000 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.

Buộc ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Xuân N phải trả lại cho ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 111) tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 66, tờ bản đồ 111) tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai.

7. Ông Nguyễn Xuân N có quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc mua bán vườn” ngày 13/3/2018 và “Giấy nợ” ngày 28/12/2018 được giao kết giữa ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H với ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Xuân N bằng một vụ kiện dân sự khác.

8. Về án phí: Buộc ông Phạm Hồng P và bà Đỗ Thị H phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 130.250.025 đồng (một trăm ba mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn không trăm hai mươi lăm đồng). Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.463.384 đồng (năm mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0012111 ngày 17/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

9. 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.

10. 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- 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
(đã ký)**

Lê Văn Đính