

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

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

Bản án số: 15/2020/KDTM-ST

Ngày: 31-12-2020

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Rmah HThuyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Ánh
2. Bà Nguyễn Thị Bắc

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2018/TLST-KDTM ngày 12 tháng 4 năm 2018 về “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐXXST-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn C (Viết tắt là GPBank); địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower, 109 đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội; do ông Nguyễn Văn S (Nhân viên kinh doanh, Phòng kinh doanh, GPBank Chi nhánh Gia Lai) làm đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lại số 06/2018/GUQ-GĐ ngày 06-4-2018). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh Đ, sinh năm 1972 và bà Châu Thị Thanh T, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ 4, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Đ và bà T vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Puih P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Làng U, xã Ia B, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Ông Rơ Châm P (Puih P), sinh năm 1980.

Địa chỉ: Làng B, xã Ia B, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Anh Rơ Châm T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Làng U, xã Ia H, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Ông Tô Ngọc C.

Địa chỉ: Thôn Thanh B, xã Ia B, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn 1, xã Ia Y, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16-12-2016, giữa GPBank và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Châu Thị Thanh T ký kết Hợp đồng tín dụng số 0273/2016/GLA22/HĐTD. Theo đó, GPBank cho ông Đ, bà T vay 400.000.000 đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động để kinh doanh hàng nông sản; thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 16-12-2016 đến ngày 16-12-2017; lãi suất vay là 9,5%/năm và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày ký hợp đồng, lãi suất cho vay được xác định theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm xác định lãi suất cho vay, tuân thủ theo chính sách của GPBank tại từng thời kỳ, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh một tháng một lần, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, trả lãi định kỳ một lần vào ngày 05 hàng tháng.

Trong ngày 16-12-2016, GPBank đã giải ngân và ông Đ, bà T đã nhận 400.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 0273/2016/GLA22/GNN001.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên, ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0273/2016/HĐTC/GPB-GLA ngày 16-12-2016, theo đó ông Đ, bà T thế chấp quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất số 147; tờ bản đồ 37; diện tích 2.827m²; Trong đó 400m² đất ở + 2.427m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05320 cấp cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thửa đất số 175; tờ bản đồ 37; diện tích 6.664m²; Đất trồng cây hàng năm khác tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 930029 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05321 cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thửa đất số 159; tờ bản đồ 16; diện tích 5.689,1m²; trong đó 400m² đất ở + 5.289,1m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia HRung, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754273 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07627 cho bà Châu Thị Thanh T.

Ông Đ và bà T đã trả cho Ngân hàng được 12 tháng tiền lãi. Từ tháng 12 năm 2017, ông Đ không trả nợ gốc cho GPBank theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Do vậy, GPBank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T phải trả cho GPBank nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho đến ngày Tòa án giải quyết, xét xử vụ án tính đến ngày 31-12-2020 tổng cộng 585.616.255 đồng (Trong đó, nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi là 185.616.255 đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 01-01-2021 cho đến khi ông Đ, bà T trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong trường hợp ông Đ, bà T không trả nợ hoặc trả không đủ, GPBank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T. Tuy nhiên, ông Đ và bà T không đến Tòa án để

cung cấp chứng cứ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do vậy, ông Đ và bà T không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

- Ông Puih P trình bày:

Ông biết ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T từ năm 2013 khi ông Đ có tìm người hợp đồng trồng cây bời lời. Sau đó, ông Đ có cho ông P vay số tiền 40.000.000 đồng và ông P đã trả xong cho ông Đ. Sau đó, biết ông P có nhu cầu vay vốn làm ăn nhưng không vay được do bìa đỏ ông P đã thế chấp ngân hàng trước đó chưa trả nên chưa lấy bìa đỏ về, còn bìa đỏ đất của bố ông P là ông Puih Hôi chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bố sang ông P. Khi biết được như vậy, ông Đ đặt vấn đề và hứa sẽ giúp ông P làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cha sang con cho ông P để ông có điều kiện vay vốn làm ăn, ông P đồng ý và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố ông P cho ông Đ làm thủ tục. Khi ông P vắng nhà, ông Đ đã đến chỗ mẹ của ông P Rơ Châm Thur mang các giấy tờ đất cùng với ông Đ đến Văn phòng Công chứng Xuân T do ông Đ bảo là làm thủ tục sang tên từ cha sang con giúp cho ông P và gia đình. Từ đó đến nay, ông Đ không trả lại Giấy tờ đất cho ông P.

Khi Tòa án nhân dân huyện Ia Grai đến nhà xem xét thẩm định tại chỗ đất vườn nhà ông P đang ở ông P mới biết là ông Đat và bà T đã làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T đối với lô đất của ông tại làng Út 2, xã Ia Bă, huyện Ia Grai. Gia đình ông rất bức xúc việc ông Đ và T đã có hành vi gian dối, lừa phỉnh gia đình ông P, tự mình làm thủ tục sang tên đối với thửa đất của gia đình sang tên bà Châu Thị Thanh T để thế chấp ngân hàng và vay vốn.

Tại đơn yêu cầu ngày 28-12-2018, ông Puih P không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất nói trên và yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 930029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T. Tuy nhiên, vào ngày 03-01-2019, ông P đã rút yêu cầu này để giải quyết riêng việc này với ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T.

- Anh Rơ Châm T trình bày:

Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T có biết gia đình anh T có hoàn cảnh khó khăn và có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để làm ăn nhưng không vay được do chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bố anh T đã mất là ông Puih M. Ông Đ và bà T đặt vấn đề và hứa sẽ giúp anh T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cha sang con cho anh T để anh có điều kiện vay vốn làm ăn, anh T đã đồng ý và cùng gia đình mang các giấy tờ đất cùng với ông Đ đến Văn phòng Công chứng Xuân T do ông Đ bảo là làm thủ tục sang tên từ cha sang con giúp cho anh T và gia đình. Khi làm thủ tục tại Văn phòng Công chứng xong, một thời gian sau thì anh T có vay bà Châu Thị Thanh T với số tiền là 15.000.000 đồng và đã để lại bìa đỏ cho bà T giữ, lãi suất theo ngân hàng. Anh T đã trả cho bà T số tiền lãi là 2.700.000 đồng và tiền gốc là 5.000.000đ. Còn lại anh T còn nợ bà T số tiền 10.000.000đ. Anh T đã nhiều lần liên lạc với bà T và ông Đ để trả cho bà T số tiền nợ còn lại nhưng ông Đ và bà T luôn vắng nhà nên

chưa trả được.

Khi Tòa án nhân dân huyện Ia Grai đến nhà xem xét thẩm định tại chỗ đất vườn nhà anh T đang ở anh T mới biết là bà T đã làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T đối với lô đất của anh T tại làng Út 1, xã Ia Hrug, huyện Ia Grai. Gia đình anh T rất bức xúc việc ông Đ và bà T đã có hành vi gian dối, lừa phỉnh, tự mình làm thủ tục sang tên đối với thửa đất của gia đình sang tên bà Châu Thị Thanh T để thế chấp ngân hàng và vay vốn.

Tại đơn yêu cầu ngày 28-12-2018, anh Rơ Châm T không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất nói trên và yêu cầu Tòa án nhân dân xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T. Tuy nhiên, vào ngày 03-01-2019, anh T đã rút yêu cầu này để giải quyết riêng việc này với ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T.

- Ông Rơ Châm P (Puih P) trình bày:

Ông P theo họ mẹ là Puih P nhưng khi làm thủ tục cấp Giấy chứng minh nhân dân thì cán bộ đã viết thành Rơ Châm P. Việc viết như vậy là không đúng, do không hiểu biết pháp luật nên ông P không sửa lại tên họ cho đúng theo họ mẹ (Puih Thur). Ông P và ông P là anh em ruột cùng cha, mẹ (ông Siu Hôi, bà Puih Thur).

Ông P không quen biết ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T chỉ biết là ông Đ và bà T có qua lại với anh ruột là ông Puih P, còn việc quan hệ quen biết hay hợp đồng giữa ông P và ông Đ, bà T như thế nào ông P không biết. Đối với phần đất mà ông P đang quản lý, sử dụng là đất có nguồn gốc do cha mẹ (ông Siu Hôi, bà Puih Thur) để lại cho P và ông P, hai anh em đã thống nhất chia nhau, theo đó ông P được một thửa đất có diện tích khoảng 02 sào và ông P đang trồng cây cà phê và bời lời. Việc ông P có bán đất cho ông Đ, bà T hay không, có làm các thủ tục sang tên cho bà Châu Thị Thanh T đối với lô đất mà ông đang quản lý, sử dụng tại làng Út 2, xã Ia Bă, huyện Ia Grai, ông P không biết.

Ông P không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất phần đất và các tài sản gắn liền với đất mà ông P đang quản lý, sử dụng.

- Ông Tô Ngọc C (đại diện gia đình anh Tô Ngọc Q) trình bày:

Đất vườn cây tại thôn Út 2, xã Ia Bă mà ông và anh Q đang quản lý, sử dụng là đất gia đình ông thuê của ông Puih P, bà Puih H'Rít, Puih P cùng trú tại làng Út 2, xã Ia Bă, huyện Ia Grai. Gia đình ông đã thuê đất từ năm 2008 và đang trồng cây cà phê với diện tích khoảng 03 sào nhưng ghi trong hợp đồng thuê đất là 2 sào. Thời gian thuê từ ngày 24-3-2008 đến ngày 24-3-2032.

Về việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì ông và gia đình không ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về việc hợp đồng thuê đất giữa gia đình ông với gia đình ông P thì đề hai bên tự thỏa thuận giải quyết.

Ông và gia đình không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa ngân hàng với ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T nên ông C và gia đình từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án này.

- Bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Bà D không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, nguyên đơn phải chịu tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa GPBank và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Châu Thị Thanh T. Hai bên đều có đăng ký kinh doanh và mục đích vay là bổ sung vốn lưu động để kinh doanh hàng nông sản nên giao kết hợp đồng này hai bên đều có mục đích lợi nhuận. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T có nơi cư trú tại tổ 4, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai có thẩm quyền thụ lý, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Ngọc C, bà Nguyễn Thị Đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan và đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số: 0273/2016/GLA22/HĐTD ngày 16-12-2016, giữa GPBank và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Châu Thị Thanh T được giao kết hợp pháp nên nó phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T đã không thanh toán đúng hạn các khoản lãi cho Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, GPBank yêu cầu ông Huỳnh Thanh Đ thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 31-12-2020 tổng cộng là 585.616.255 đồng (Trong đó, nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi là 185.616.255 đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 01-01-2021 cho đến khi ông Đ và bà T trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nói trên, ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T đã thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của mình, gồm:

- Thửa đất số 147; tờ bản đồ 37; diện tích 2.827m²; Trong đó 400m² đất ở + 2.427m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05320 cấp cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thửa đất số 175; tờ bản đồ 37; diện tích 6.664m²; Đất trồng cây hàng năm khác tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 930029 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày

14-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05321 cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thừa đất số 159; tờ bản đồ 16; diện tích 5.689,1m²; trong đó 400m² đất ở + 5.289,1m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia Hrug, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754273 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07627 cho bà Châu Thị Thanh T.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0273/2016/HĐTC/GPB-GLA ngày 16-12-2016 thì thấy rằng: Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Gia Lai; Việc thế chấp tài sản thể hiện ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công chứng, đăng ký thế chấp hợp pháp nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Do vậy, trường hợp ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T không thanh toán được khoản tiền nợ trên thì GPBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Xét yêu cầu của ông Puih P và anh Rơ Châm T thấy rằng:

Ông Puih P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 930029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T.

Anh Rơ Châm T không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất nói trên và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-11-2016 cho bà Châu Thị Thanh T.

Tuy nhiên, vào ngày 03-01-2019, ông Puih P và anh Rơ Châm T đều đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440, CE 930029 và CE 754273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho bà Châu Thị Thanh T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Và, theo hướng dẫn tại mục 2. Phần II Về dân sự của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.

Tại Công văn số: 141/CV-TA ngày 10-4-2020 và Công văn số 239/CV-TA ngày 08-6-2020, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã kiến nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Gia Lai và Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tiến hành điều tra hành vi của ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T có dấu hiệu tội phạm hay không để xử lý theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại Công văn số 1504/CV-CAH ngày 20-7-2020 của Công an huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai về việc thông báo kết quả xác minh thì đã xác định được các thửa đất số 147, tờ bản đồ 37, diện tích 2.827m²; thửa đất số 175, tờ bản đồ số 37, diện tích 6.664m²; thửa đất số 159, tờ bản đồ 16, diện tích 5.689,1m² đều được chủ sử dụng đất là ông Puih P và bà Puih Byao chuyển nhượng cho bà Châu Thị Thanh T một cách tự nguyện, đều được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Đối chiếu với các quy định, tinh thần hướng dẫn đã viện dẫn trên với các tình tiết của vụ án thì thấy rằng: kể cả trong trường hợp ông Puih P và anh Rơ Châm T không rút nội dung yêu cầu thì Tòa án cũng không xem xét đối với yêu cầu của ông P và anh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440, CE 930029 và CE 754273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho bà Châu Thị Thanh T.

[6] Đối với ý kiến của ông P không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất phần đất và các tài sản gắn liền với đất mà ông P đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đất và vườn cây mà ông P đang quản lý, sử dụng đã được chuyển nhượng và đã sang tên cho bà Châu Thị Thanh T. Hiện tại, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng nên ý kiến của ông P là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Đối với gia đình ông Tô Ngọc C, anh Tô Ngọc Q đang thuê đất vườn cây tại thôn U, xã Ia B mà ông C và anh Q đang quản lý, sử dụng là đất gia đình ông thuê của ông Puih P, bà Puih H'R, Puih P, trong quá trình giải quyết gia đình ông C không có yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Đối với bà Nguyễn Thị D là người có đất vườn cây nằm trong diện tích đất vườn cây đã thế chấp, bà D đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Bà D không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Ông Huỳnh Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác. Nguyên đơn GPBank phải chịu tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 146, 147, 157, 158, 180, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 274, 275, 317, 318, 323, 463, 466, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 105 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c.

1. Buộc ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c toàn bộ khoản nợ vay bao gồm nợ gốc và lãi vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên tính đến ngày 31-12-2020 tổng cộng là 585.616.255 đồng (Trong đó, nợ gốc là 400.000.000 đồng và nợ lãi là 185.616.255 đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 01-01-2021 cho đến khi ông Đ và bà T trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi ông Đ và bà T trả nợ xong thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Đ và bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440, CE 930029 và CE 754273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho bà Châu Thị Thanh T.

Trong trường hợp ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T không trả được hoặc trả không đủ nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0273/2016/HĐTC/GPB-GLA ngày 16-12-2016 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Gia Lai để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm:

- Thừa đất số 147; tờ bản đồ 37; diện tích 2.827m²; Trong đó 400m² đất ở + 2.427m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754440 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05320 cấp cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thừa đất số 175; tờ bản đồ 37; diện tích 6.664m²; Đất trồng cây hàng năm khác tại xã Ia Bă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 930029 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05321 cho bà Châu Thị Thanh T.

- Thừa đất số 159; tờ bản đồ 16; diện tích 5.689,1m²; trong đó 400m² đất ở + 5.289,1m² đất trồng cây lâu năm tại xã Ia Hrug, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 754273 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-11-2016; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07627 cho bà Châu Thị Thanh T.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 27.424.650đ (Hai mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c không phải chịu án phí

nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.372.087 đồng theo biên lai thu tiền số 0003435 ngày 12-4-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Châu Thị Thanh T phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c đã nộp theo Biên nhận ngày 23-7-2018, do vậy ông Huỳnh Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c.

Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c số tiền chi phí tố tụng khác là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã nhận 3.000.000đ (Ba triệu đồng) và đã ký xác nhận tại Bảng thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 12-9-2018.

Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn c phải chịu tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.400.000 đồng được khấu trừ số tiền đã nộp 7.000.000 đồng tại biên bản giao nhận ngày 29-9-2020; hoàn trả lại Ngân hàng 2.600.000 đồng số tiền tạm ứng lệ phí còn lại, đại diện Ngân hàng đã nhận đủ theo Biên bản giao nhận ngày 16-11-2020.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, ông P, anh T và ông P có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng Đ hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Rmah HThuyên