

Bản án số: 14 /2021/DS-ST

Ngày: 17 - 8- 2021

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PǺH-TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Bà Hoàng Thị Hải;**  
**2. Ông Trịnh Văn Tuyên.**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư PǺh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thụ lý yêu cầu độc lập số 80a/TB-TLVA ngày 06/4/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2021/QĐXX-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14a/2021/QĐST-DS ngày 19/7/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, T phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Trần Văn Đến – Giám đốc Chi nhánh Agribank huyện Chư PǺh Đông Gia Lai. Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Đình Nghĩa- Trưởng phòng Kế hạch kinh doanh- Chi nhánh Agribank huyện Chư PǺh Đông Gia Lai, theo Giấy ủy quyền số: 104a/NHNoCP. ĐGL-GUQ ngày 01/6/2021.

Địa chỉ: Số 83 Hùng Vương, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai

**- Bị đơn:** Bà Trần Hồng S, sinh năm 1982 (Tên thường gọi: Trần Thị Hồng S) và ông Trần Văn T, sinh năm 1982.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Ia Sik, xã Ia nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

**-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** bà Bạch Thị Th, sinh năm 1968;  
Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 29/4/2020, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Ngô Đình Nghĩa trình bày :*

Do có nhu cầu cần tiền phục vụ nhu cầu cuộc sống và chăm sóc cây cà phê kinh doanh, nên vào ngày 27/02/2018, bà Trần Hồng S và ông Trần Văn T đã ký Hợp đồng tín dụng số 387/HĐTD để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai chúng tôi số tiền **150.000.000đ** (một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm (0,875%/tháng); Thời hạn vay của hạn mức tín dụng là 12 tháng, thời hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 27/02/2019. Sau đó ngày 12/06/2018, bà Trần Hồng S và ông Trần Văn T tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 1163/HĐTD để vay tiền thêm của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai chúng tôi số tiền **180.000.000đ** (một trăm tám mươi triệu đồng), lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm (0,875%/tháng); Thời hạn vay của hạn mức tín dụng là 12 tháng, thời hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 12/06/2019. Phương pháp trả tiền lãi vay: theo định kỳ 06 tháng/kỳ. Mục đích vay: Chăm sóc 0,5 ha cà phê kinh doanh và chăn nuôi bò.

Khoản vay 150.000.000 đồng chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/02/2019. Khoản vay 180.000.000 đồng chuyển nợ quá hạn từ ngày 13/6/2019. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai đã làm việc nhiều lần với ông T, bà S để yêu cầu trả nợ nhưng ông T bà S không trả, nay ông T bà S đi làm ăn xa ở đâu không rõ, không có mặt ở địa phương.

*\*Về Tài sản đảm bảo nợ vay:* Hợp đồng thế chấp số 153/HĐTC ngày 07/02/2017, được UBND xã Ia Nhin chứng thực, ông T, bà S thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo và thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CB 163679 do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 15/01/2016; đất trồng cây lâu năm là 5.651 m<sup>2</sup>, trên đất có khoảng 600 cây cà phê; địa chỉ đất tại Làng Bui, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng thế chấp số 581/HĐTC ngày 21/6/2016, được UBND xã Ia Nhin chứng thực, ông T, bà S thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy Chứng nhận QSDĐ số BE 564762, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 11/07/2011; diện tích đất ở: 60 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 2.204 m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 và khoảng 300 cây cà phê; địa chỉ đất tại Làng Bàng, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Nay Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả cho Agribank Việt Nam thông qua Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 02 khoản vay số tiền tính đến ngày 17/8/2021 là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng*). Trong đó nợ gốc là 330.000.000 đồng, nợ lãi là: 136.869.657 đồng (lãi trong hạn 16.725.205 đồng, lãi quá hạn 120.144.452 đồng) và **lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.**

Trong trường hợp ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S không trả được nợ, Ngân hàng Agribank có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải chịu toàn bộ án phí, chi phí thẩm định và các chi phí tố tụng khác liên quan.

**Về chi phí** thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tự nguyện chịu **3.533.000 đ** (*ba triệu năm trăm ba mươi ba ngàn đồng*) chi phí này.

**+Bị đơn: Bà Trần Hồng S và ông Trần Văn T vắng mặt không có lý do các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và tại phiên tòa.**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổ chức công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S không đến, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bị đơn không có mặt ở nhà, mẹ ông T là bà Trần Thị Duẩn nhận thay cam kết giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể T hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng (Báo công lý số 87, 88, 89 ngày 30/10/, 03, 06/11/2020; Đài Tg nói Việt Nam) nhưng đến phiên tòa xét xử lần thứ hai bị đơn không đến Tòa án và cũng không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** bà Bạch Thị Th trình bày:

Ngày 17/6/2016 giữa tôi với vợ chồng ông T, bà S thỏa thuận sang nhượng 01 lô đất rẫy diện tích 5.651m<sup>2</sup>, tại làng Bui, xã Ia Ka, huyện Chư Păh. Hai bên chuyển nhượng giá 200.000.000đ. Tôi đã trả trước số tiền 100.000.000 đồng và nhận đất để sử dụng, hẹn đến ngày 10/12/2016 âm lịch, vợ chồng ông T, bà S làm thủ tục sang tên cho tôi theo quy định của pháp luật, tôi trả đủ cho ông T tiền số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Nhưng đến thời hạn trên tôi yêu cầu ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi thì ông T nói đang còn thế chấp ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai, từ đó tôi giục nhiều lần nhưng ông T, bà S không trả tiền lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm

thủ tục sang tên cho tôi mà lại tiếp tục thế chấp cho ngân hàng và khát lần không thực hiện.

Nay tôi có yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông T bà S vô hiệu, buộc ông T, bà S phải trả lại số tiền đã nhận của tôi là 100.000.000đ. Tôi trả lại đất cho ông T, bà S. Tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hiện nay tôi đang quản lý và sử dụng thửa đất đã mua của ông T, bà S. Trên đất tôi có trồng dặm thêm một số cây cà phê và tôi đang chăm sóc, thu hoạch nếu khi nào Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai hoặc cơ quan chức năng yêu cầu tôi giao lại thửa đất và tài sản trên đất cho ai thì tôi giao lại. Về phần tài sản trên đất tôi không yêu cầu gì.

Về án phí và chi phí tố tụng yêu cầu ông T, bà S phải chịu.

**\*Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải quyết vụ án:**

**I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng.**

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- **Về xác định quan hệ tranh chấp:** Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S, ông T phải trả số tiền nợ đã vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết trước đó. Vì vậy, việc Tòa án xác định tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Đối với bà Th có yêu cầu ông T, bà S trả lại tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th nên Tòa án xác định tranh chấp theo yêu cầu độc trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

- **Về xác định tư cách tham gia tố tụng:** TAND huyện Chư Păh đã xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn đúng theo quy định tại khoản 2,3 Điều 68 BLTTDS 2015.

- **Về hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ:** TAND huyện Chư Păh đã T hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, hòa giải đúng theo quy định tại Điều 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 BLTTDS năm 2015.

- **Về cấp, tổng đạt, thông báo, niêm yết các văn bản tố tụng:** Việc TAND huyện Chư Păh cấp, tổng đạt, thông báo và niêm yết các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định tại Chương X, Điều 196, 208, 220 BLTTDS năm 2015. Vì bà S, ông

T không có mặt nên Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Trần Thị D là mẹ của ông T, bà S và bà D cam kết sẽ thông báo ngay cho ông T, bà S biết.

**-Về việc xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án:**

TAND huyện Chư Păh đã T hành xác minh nơi cư trú của đương sự, xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản có liên quan là các biện pháp thu thập chứng cứ của Tòa án được quy định tại khoản 2 Điều 97 BLTTDS năm 2015.

Đây là một trong các biện pháp thu thập chứng cứ của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 97 BLTTDS năm 2015.

**- Về thời hạn xét xử:** Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

**- Về việc chuyển hồ sơ đến VKS nghiên cứu tham gia phiên tòa:**

Trong vụ án này, Tòa án T hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh theo khoản 2 Điều 97 BLTTDS 2015 nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 BLTTDS 2015. Việc Tòa án chuyển hồ sơ đến Viện kiểm sát nghiên cứu tham gia phiên tòa là đúng quy định và đúng thời hạn tại khoản 2 Điều 220 BLTTDS 2015.

***\* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:***

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS năm 2015.

**II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án.**

**\*Về nội dung:** Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy: bà Trần Hồng S và ông Trần Văn T ký 02 hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

**Hợp đồng thứ nhất:** ký ngày 27/02/2018 vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng 27/02/2019, lãi suất 10,5%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà S, ông T thế chấp bất động sản là đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại làng Bui, IaKa, Chư Păh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 163679 do UBND Huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/01/2016.



**Hợp đồng thứ hai:** ký ngày 12/6/2018 vay 180.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng 12/6/2019, lãi suất 10,5%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà S, ông T thế chấp bất động sản là đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại làng Bàng, IaNhin, Chư Păh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 564762 do UBND huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/7/2011.

Bà S, ông T đã không thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng như đã ký kết trong Hợp đồng ngày 27/02/2018, Hợp đồng ngày 12/6/2018 nên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai đã chuyển toàn bộ số nợ Hợp đồng ký ngày 27/02/2018 và Hợp đồng ký ngày 12/6/2018 sang nợ quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai đã khởi kiện và yêu cầu bà Trần Hồng S, ông Trần Văn T phải trả toàn bộ số tiền của 02 Hợp đồng đã ký với Ngân hàng tính đến ngày 17/8/2021 là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi đồng*). Trong đó nợ gốc là 330.000.000 đồng, nợ lãi là: 136.869.657 đồng (lãi trong hạn 16.725.205 đồng, lãi quá hạn 120.144.452 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/8/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Vì vậy, căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 BLDS 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai, buộc bà Trần Hồng S, ông Trần Văn T phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai số tiền tính đến ngày 17/8/2021 là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi đồng*). Trong đó nợ gốc là 330.000.000 đồng, nợ lãi là: 136.869.657 đồng (lãi trong hạn 16.725.205 đồng, lãi quá hạn 120.144.452 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Th đã có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Trần Hồng S, ông Trần Văn T về việc: Ngày 17/6/2016, giữa bà với vợ chồng ông T, bà S thỏa thuận sang nhượng 01 lô đất rẫy diện tích 5.651 m<sup>2</sup> tại làng Bui, xã IaKa, huyện Chư Păh. Hai bên chuyển nhượng giá 200.000.000 đồng và bà Th đã đặt cọc trước 100.000.000, bà S, ông T hẹn đến 10/12/2016 âm lịch, sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Th theo quy định của pháp luật, bà Th trả cho bà S, ông T số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà S, ông T không thực hiện như đã cam kết nên bà Trần Thị Th đã có đơn yêu cầu độc lập buộc bà Trần Hồng S, ông Trần Văn T phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với bà S, ông T không thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 nên bị vô hiệu. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà Th yêu cầu bà S,

ông T trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã đặt cọc là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Vì vậy, căn cứ Điều 127, khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 buộc bà S, ông T phải trả lại cho bà Th số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bà Th có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng trước đây với bà S, ông T.

**\*Về án phí:** Áp dụng khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc bà Trần Hồng S, ông Trần Văn T phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai và bà Bạch Thị Th.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 áp dụng pháp luật:** Hợp đồng tín dụng số: 387/HĐTD ngày 27/02/2018, với số tiền vay: 150.000.000 VND, hạn trả nợ cuối cùng là 27/02/2019 và Hợp đồng tín dụng số: 1163/HĐTD ngày 12/6/2018, với số tiền vay: 180.000.000 VND, hạn trả nợ cuối cùng là 12/6/2019, mục đích vay chăm sóc cây cà phê và chăn nuôi, được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai với ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú, sinh sống và tài sản thế chấp tại huyện Chư Păh. Hình thức, nội dung khởi kiện đúng quy định. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh chấp nhận thụ lý giải quyết.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết có đơn yêu cầu độc lập của bà Bạch Thị Th về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S đối với thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai nên Tòa án nhân dân huyện Chư Păh thụ lý giải quyết chung trong vụ án.

Bị đơn, ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S vắng mặt. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng bằng hình thức niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông T, bà S không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể T hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên

tòa hôm nay bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX T hành xét xử vắng mặt bị đơn.

## [2] Về nội dung:

**2.1.** Xét yêu cầu nguyên đơn, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải thanh toán nợ 02 khoản vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tính đến ngày 17/8/2021 là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng*). và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Xét **Hợp đồng tín dụng số 387/HĐTD** ngày 27/02/2018, với số tiền vay: 150.000.000 VND và **Hợp đồng tín dụng số: 1163/HĐTD** ngày 12/6/2018, với số tiền vay: 180.000.000 VND, thì ông T cùng bà S trực tiếp ký hợp đồng tín dụng nêu trên, mục đích vay vốn để vợ chồng ông bà chăm sóc cây Cà phê và chăn nuôi thu nhập cho cuộc sống gia đình, hiện nay ông bà chưa thanh toán theo hợp đồng đã ký kết. Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo hợp đồng. Do ông T, bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu ông T và bà S phải trả số tiền gốc và tiền lãi phát sinh đến ngày ông T, bà S thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai theo lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ quy định các Điều 280, 351, 463 BLDS 2015, Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Quyết định số 20/2014/VBHN-NHNN ngày 22 tháng 5 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải thanh toán nợ gốc 02 khoản vay số tiền tính đến ngày 17/8/2021 là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng*). Trong đó nợ gốc là 330.000.000 đồng, nợ lãi là: 136.869.657 đồng (lãi trong hạn 16.725.205 đồng, lãi quá hạn 120.144.452 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/8/2021, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký.

**Xét 02 hợp đồng thế chấp tài sản:** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 153/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 07/02/2017. Người vay thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*tài sản thực tế trong biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020*) theo Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 163679 do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 15/01/2016; đất trồng cây lâu năm là 5.651 m<sup>2</sup>, địa chỉ đất tại Làng Bui, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng thế chấp số 581/HĐTC, được UBND xã Ia



Nhìn chứng thực ngày 21/6/2016, ông T, bà S thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*tài sản thực tế trong biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020*) theo Giấy Chứng nhận QSDĐ số BE 564762, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 11/07/2011; diện tích đất ở: 60 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 2.204 m<sup>2</sup>; địa chỉ đất tại Làng Bàng, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ông T, bà S đã tự nguyện đem tài sản nói trên là tài sản của cá nhân mình bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ vay (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn, lãi phạt hạn và các khoản chi phí khác). Hợp đồng này có nội dung, hình thức và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định tại các **Điều 298, 319, 398, 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013**. Do đó Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông T, bà S phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản này. Nếu ông T, bà S không trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ theo quy định tại các **Điều 299, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 và các quy định khác về giao dịch bảo đảm**.

**2.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả lại số tiền nhận đặt cọc trước của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét **“Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất”** ngày 17/6/2016, giữa ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S với bà Bạch Thị Th có thỏa thuận sang nhượng thửa đất **diện tích 5.651 m<sup>2</sup>**, địa chỉ đất tại Làng Bui, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai với giá 200.000.000 đồng, bà Th đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Hợp đồng viết tay, không tuân thủ hình thức theo quy định tại Điều 134 BLDS năm 2005 và không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất theo thỏa thuận này là thửa đất trong Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 163679 do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 15/01/2016, đã được thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 153/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 07/02/2017. Như vậy hợp đồng này đã vi phạm về hình thức, bên chuyển nhượng đã không thực hiện theo thỏa thuận mà đã đem thế chấp. Bà Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu và yêu cầu ông T, bà S phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của bà là 100.000.000đ. Bà Th trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T, bà S. Bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như phạt cọc hoặc bồi thường gì khác. Xét thấy yêu cầu của bà Th có cơ sở, đúng pháp luật và không gây bất lợi cho các bên liên quan khác nên chấp nhận yêu cầu của bà Bạch Thị Th tuyên bố: **“Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất”** ngày 17/6/2016, giữa ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S với bà Bạch Thị Th là vô hiệu, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả lại cho bà Bạch Thị Th số tiền

100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bà Th có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông T, bà S hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản này.

[4] **Về án phí:** Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: **466.869.657** đồng là  $20.000.000 + (4\% \times 66.869.657 \text{ đ}) = 22.674.787$  đồng. **Trả lại số tiền tạm ứng của nguyên đơn đã nộp.**

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:  $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000$  đồng và 300.000 đồng án phí không giá ngạch.

[5] **Về chi phí xem xét thẩm định:** Tổng chi phí là 2.300.000 đồng. Trong đó Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai **đã nộp tạm ứng chi phí**. Căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, buộc bên bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải chịu tất cả chi phí tố tụng này. Ông T, bà S phải trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 2.300.000 đ (hai triệu ba trăm ngàn đồng) chi phí này.

[6] **Về chi phí** thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: **Tổng chi phí là 3.533.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu và đã nộp chi phí.** Căn cứ theo Điều 180 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai tự nguyện chịu 3.533.000 đ (ba triệu năm trăm ba mươi ba ngàn đồng) chi phí này.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 73, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 201, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 295, 299, 307, 319, 320, 321, 322, 323, 328, 463, 466, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127; Điều 134, Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai;

Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai số tiền nợ

gốc và tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 387/HĐTD ngày 27/02/2018 và Hợp đồng tín dụng số 1163/HĐTD ngày 12/6/2018, với tổng số tiền tính đến ngày **17 tháng 8 năm 2021** là: **466.869.657** đồng (*bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng*). Trong đó nợ gốc là 330.000.000 đồng, nợ lãi là: 136.869.657 đồng (lãi trong hạn 16.725.205 đồng, lãi quá hạn 120.144.452 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (**18/8/2021**), ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S 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 tín dụng số 387/HĐTD ngày 27/02/2018 và Hợp đồng tín dụng số 1163/HĐTD ngày 12/6/2018 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.

2. Nếu ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp của ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 153/HĐTC, được chứng thực tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ngày 07/02/2017 và Hợp đồng thế chấp số 581/HĐTC, được UBND xã Ia Nhin chứng thực ngày 21/6/2016, để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Th; tuyên bố: Hợp đồng theo **“Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất” ngày 17/6/2016, giữa** ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S với bà Bạch Thị Th là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả cho bà Bạch Thị Th số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Bà Bạch Thị Th có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất thửa đất theo Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 163679 do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S ngày 15/01/2016 cho ông T, bà S hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản này theo quy định pháp luật.

*Đối với trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.*

4. Về án phí: Ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải chịu 22.674.787 đồng về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 5.300.000 đồng về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tổng cộng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 27.974.787 đồng (*hai mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn bảy trăm tám mươi bảy đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 9.978.000 đồng (*chín triệu chín trăm bảy mươi tám ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh theo biên lai thu số 0002822, ngày 06 tháng 05 năm 2020.

Hoàn trả cho bà Bạch Thị Th 2.500.000 đồng (*hai triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh theo biên lai thu số 0007002, ngày 05 tháng 04 năm 2021.

**5. Về chi phí tố tụng:** Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải chịu chi phí thẩm định là 2.300.000 đồng (*hai triệu ba trăm ngàn đồng*), buộc ông Trần Văn T và bà Trần Hồng S phải trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Chư Păh Đông Gia Lai 2.300.000 đồng (*hai triệu ba trăm ngàn đồng*).

*Trường hợp được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (17/8/2021), nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.**

**Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKS huyện Chư Păh;
- Chi cục THADS huyện Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

**Nguyễn Văn Bảo**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**