

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

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

Bản án số: 92/2021/DSST  
Ngày: 28 tháng 9 năm 2021  
*“V/v Tranh chấp 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:*** Bà Võ Thị Thanh Thúy

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Tô Thị Lành
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Nhớ –Thư ký 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 Thăng Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 8 năm 2021 và ngày 28 tháng 9 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2020/TLST - DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về ***“Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản”*** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2021/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2021/QĐST - DS ngày 14 tháng 7 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2021/QĐST - DS ngày 02 tháng 8 năm 2021 và Thông báo thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa số 1425/TB - TA ngày 26 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: 02 LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T – Giám đốc Phòng giao dịch TN - Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai.

Địa chỉ: 99C PVD, thành phố P, tỉnh Gia Lai

(Giấy ủy quyền số 962/QĐ – NHNo.GL - KTNB ngày 28 tháng 9 năm 2020).

Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 7, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Puih H, sinh năm 1956 và bà RCom H'D, sinh năm 1953

Địa chỉ: Làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai

Vắng mặt

3.2 Ông Puih B, sinh năm 1970 và bà Puih H'A, sinh năm 1975

Địa chỉ: Làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai

Vắng mặt

Người phiên dịch: Ông Rmah HT, địa chỉ: Khu thu nhập thấp, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 10 năm 2020, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A – bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:***

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 5000 - LAV - 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019, Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) thông qua Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN đã cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng để mua bán nông sản, cà phê, tiêu, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 10%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 23 tháng 8 năm 2020. Cùng ngày 23 tháng 8 năm 2019 Ngân hàng đã giải ngân cho bà H số tiền 800.000.000 đồng theo Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.375m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 12 tháng 4 năm 2013, bà Nguyễn Thị H trọn quyền sử dụng theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 25 tháng 8 năm 2016, trên đất có 550 cây cà phê; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.272m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632627 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 12 tháng 4 năm 2013, bà Nguyễn Thị H trọn quyền sử dụng theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 25 tháng 8 năm 2016, trên đất có 2.200 trụ tiêu theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H đã trả được 40.547.945 đồng tiền lãi sau đó không trả lãi và nợ gốc khi đến hạn mặc dù Ngân hàng đã liên lạc, nhắc nhở nhiều lần.

Đến ngày 24 tháng 8 năm 2020, do bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ khoản vay.

Bà Nguyễn Thị H bỏ trốn khỏi địa phương, không có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 971.397.260 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 28 tháng 9 năm 2021 là 171.397.260 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017 để thu hồi nợ. Đồng thời bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng còn chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.544.000 (bốn triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H:***

Qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định bà Nguyễn Thị H không còn cư trú tại địa chỉ tổ 7, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, hiện không xác định được địa điểm nơi bà H chuyển đến sinh sống, làm việc. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để thông báo về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A và triệu tập đối với bà H để trình bày ý kiến về các yêu cầu khởi kiện trên nhưng bà Nguyễn Thị H không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt bà H.

***Theo biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 3 năm 2021, đơn khởi kiện ngày 22 tháng 4 năm 2021, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Puih H và bà RCom H'D trình bày:***

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H 01ha đất (10.000m<sup>2</sup>) tại làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai với giá chuyển nhượng là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng. Ông bà đã đưa cho bà H 700.000.000 đồng còn 80.000.000 đồng còn lại sẽ đưa cho bà H khi hoàn tất thủ tục pháp lý để cấp Giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông bà. Sau khi lập Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017, bà Nguyễn Thị H đã giao đất, ông bà đã trồng 1.000 cây cà phê trên đất và sử dụng từ đó đến nay. Ông bà đã biết bà H thế chấp lô đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng cho Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Hiện bà H mất khả năng trả nợ và Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Do việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà không đúng quy định của pháp luật nên ông bà yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà Nguyễn Thị H vô hiệu cụ thể tuyên bố Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 vô hiệu. Đồng thời, ông bà yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông bà 700.000.000 đồng

và chịu phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng bà H phải trả số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Sau đó, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả cho ông bà 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

***Theo biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 3 năm 2021, các tài liệu có tại hồ sơ ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Puih B và bà Puih H'A như sau:***

Ông bà đang là người canh tác sử dụng trên lô đất tại Làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 do Ủy ban nhân dân huyện IG cấp ngày 04 tháng 10 năm 2005. Nguồn gốc lô đất là do ông bà đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H và trồng cà phê trên đất. Ông bà hiện đang sử dụng đúng vị trí đất đã nhận chuyển nhượng nên ông bà không đồng ý giao trả lại đất để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

***Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:***

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự chưa bảo đảm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN số tiền 971.397.260 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 28 tháng 9 năm 2021 là 171.397.260 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017 để thu hồi nợ. Ông Puih H, bà RCơm H'D và ông Puih B, bà Puih H'A phải bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại Làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 và AB 632627 do Ủy ban nhân dân huyện IG cấp bà Nguyễn Thị H ngày 04 tháng 10 năm 2005 để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp. Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật; Ngân hàng A phải chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Do bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả lãi và nợ gốc theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019 và Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 23 tháng 8 năm 2019 nên Ngân hàng A căn cứ theo cam kết tại điểm d khoản 1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng thực hiện quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019 giữa Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN và bà Nguyễn Thị H – Chủ hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Thị H, mục đích Mua bán nông sản, cà phê, tiêu nên được xác định lại là tranh chấp kinh doanh thương mại. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định lại là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Trong Hợp đồng cho vay các bên thỏa thuận “*Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trường hợp không thương lượng được, các Bên TN giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi đóng trụ sở của Ngân hàng là Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN*” nhưng thỏa thuận này không tuân thủ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không có hiệu lực. Tuy nhiên, bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố P nên vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập họp lệ bị đơn bà Nguyễn Thị H tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông, bà vắng mặt không có lý do vì vậy căn cứ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

Ngày 02 tháng 8 năm 2021 Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ; Tòa án đã tổng đạt họp lệ Thông báo thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa vì vậy việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Puih H, bà RCom H'D và ông Puih B, bà Puih H'A vắng mặt là tự chối bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình do đó các ông bà vắng mặt không ảnh hưởng đến việc tiếp tục tiến hành các thủ tục tiếp theo của phiên tòa xét xử vụ án. Do đó Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện IG xác định lô đất tại xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26 được Ủy ban nhân dân huyện IG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632627 ngày 04 tháng 10 năm 2005 hiện đang có một số hộ dân người đồng bào đang trực tiếp sử dụng dưới hình thức nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị H bằng giấy viết tay. Sau đó Tòa án nhân dân thành phố P tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021 xác định chỉ có ông Puih H và bà RCom H'D quản lý, sử dụng trên đất thế chấp này cùng với việc Tòa án nhân dân thành phố P đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Rmah C

và bà R'Com H'A do ông bà tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu nên ông Rmah C và bà R'Com H'A không được xác định tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019 xác lập trên cơ sở tự nguyện, chủ thể Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN là tổ chức tín dụng được thực hiện hoạt động cấp tín dụng, Giám đốc phòng giao dịch TN ký kết hợp đồng tín dụng trong phạm vi thẩm quyền theo hạn mức cho vay, đối tượng, mục đích giao kết hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Trong Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019 thể hiện bà Nguyễn Thị H vay của Ngân hàng A số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất là 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Theo Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 23 tháng 8 năm 2019 bà Nguyễn Thị H đã nhận được số tiền vay 800.000.000 đồng cho nên kể từ thời điểm nhận tiền bà đã phát sinh nghĩa vụ trả lãi 06 tháng/lần vào ngày 23 của tháng thứ 6 và trả nợ gốc vào ngày 23 tháng 8 năm 2020. Từ ngày vay đến ngày 23/02/2020, bà H đã trả được 40.547.945 đồng tiền lãi sau đó không thanh toán tiền lãi và tiền gốc khi đến hạn nên nghĩa vụ trả nợ gốc. Do đó ngày 24 tháng 8 năm 2020 Ngân hàng A đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay là phù hợp theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 5 Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019.

Lãi suất do các bên thỏa thuận tuân thủ quy định về mức lãi tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định của Ngân hàng Nhà nước và chính sách của Ngân hàng A nên được xác định là căn cứ tính lãi.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng A yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 971.397.260 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 28 tháng 9 năm 2021 là 171.397.260 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ. Xét yêu cầu này phù hợp theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật nên cần buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A.

[3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017 được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công XT vào ngày 11 tháng 8 năm 2017, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện IG ngày 11 tháng 8 năm 2017 theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 và AB 632627 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho bà Phan Thị V ngày 04 tháng 10 năm 2005, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 23 tháng 4 năm 2013 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 25 tháng 8 năm 2016 vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất là 550 cây cà phê tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.375m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 23 tháng 4 năm 2013 và Giấy xác nhận vườn cà phê ngày 06 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân xã ID; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2200 trụ tiêu tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.272m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632627 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 23 tháng 4 năm 2013 và Giấy xác nhận vườn hồ tiêu của Ủy ban nhân dân xã ID để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà H tại các Hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa 2 bên trong đó số tiền gốc là 800.000.000 đồng như vậy nghĩa vụ trả nợ bao gồm Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P: Lô đất thế chấp tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa số 91, tờ bản đồ số 23, có diện tích 5.375m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 hiện đang do ông Puih B và bà Puih H'A quản lý, sử dụng. Ông Puih B và bà Puih H'A nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị H là có thực; hiện ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 619979 ngày 21 tháng 11 năm 2017, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 23, diện tích 8.443m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Như vậy, ông Puih B và bà Puih H'A đang sử dụng sai vị trí của thửa đất được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Do đó, ông bà có nghĩa vụ bàn giao cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ thửa đất diện tích 5.375m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường đất, có kích thước: 51,16m, hướng Tây giáp rẫy cà phê, có kích thước: 51,12m, hướng Nam giáp đường đất, có kích thước: 102,91m, hướng Bắc giáp đường đất, có kích thước: 107,53m. Trường hợp bà H không nhận đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng thì ông Puih B và bà Puih H'A bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền.

Tài sản trên đất bao gồm: Hàng rào dài 10m có chân gạch xây cao bình quân 0,5m, trụ bê tông đúc sẵn, phía trên kẽm gai cao 1,6m, 560 cây cà phê kinh doanh đang phát triển tốt; 03 cây bơ kiến thiết cơ bản năm 3, 18 cây sầu riêng kiến thiết cơ bản năm 3, 01 cây mai và 15 cây điều kiến thiết cơ bản năm 2. Ngoài cây cà phê, các tài sản còn lại đều không thuộc tài sản thế chấp theo khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017. Các tài sản này đều do ông Puih B và bà Puih H'A tạo lập nên sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H. Tuy nhiên theo thỏa thuận tại khoản 1.5 Điều 1 Hợp đồng thế chấp này “*Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp*” cùng với việc ông Puih B và bà Puih H'A sử dụng sai vị trí đất thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm hàng rào, cây cà phê, cây bơ, cây

sầu riêng, cây mai, cây điều nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp và không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.

Đồng thời, sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021 đối với thế chấp tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa số 13, tờ bản đồ số 26, có diện tích 9.272m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632627 thì diện tích đất thực tế qua đo đạc là 7.597 m<sup>2</sup>, diện tích này nhỏ hơn diện tích được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng là 1.675m<sup>2</sup>. Do ranh giới đã được phân định và sử dụng ổn định nên diện tích lô đất thế chấp nhỏ hơn so với diện tích trong Giấy chứng nhận không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp. Thửa đất này hiện đang do ông Puih H và bà RCom H'D quản lý sử dụng.

Ông Puih H và bà RCom H'D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H theo Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017. Từ lời khai của ông Puih H và nội dung Giấy nhận tiền cọc "*Tôi đã đo và giao đất cà phê cho ông PUIH H đã nhận đủ diện tích 1ha*" thì giữa ông Puih H, bà RCom H'D và bà Nguyễn Thị H không phải giao nhận tiền cọc đơn thuần mà trên thực tế bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất để sử dụng và bên chuyển nhượng đã nhận tiền. Như vậy, về bản chất hai bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 hình thức là nhận cọc nhưng nội dung là văn bản thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: đối tượng chuyển nhượng đã được thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN nên bà H không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015; không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và từ thời điểm ngân hàng đăng ký thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó có căn cứ xác định mặc dù việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất hiện nay đang được thế chấp tại ngân hàng là có thực và trên cơ sở tự nguyện giữa các bên nhưng không được pháp luật ghi nhận nên không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017.

Tài sản trên đất bao gồm: 800 cây cà phê kinh doanh, 10 bụi chuối (08 cây trở lên), 02 cây bơ kinh doanh không thuộc trong tài sản thế chấp là 2.200 triệu tiêu theo khoản 1.1.2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017 tuy nhiên cũng dựa trên nội dung quy định tại khoản 1.5 Điều 1 Hợp đồng thế chấp này thì cây cà phê, bụi chuối và cây bơ cũng thuộc tài sản thế chấp và không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.



Theo điểm 4.1.1 khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017, Ngân hàng A được xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Vì vậy trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng A có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Puih H và bà RCom H'D

Theo nội dung Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017, ông Puih H và bà RCom H'D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H 1ha (10.000m<sup>2</sup>) đất tại làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai với giá chuyển nhượng là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng. Bên dưới mục “Bên bán” có chữ ký và ghi tên Nguyễn Thị H.

Trong Giấy nhận tiền cọc vị trí đất được chuyển nhượng tại Làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai nhưng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021 thì vị trí đất ông Puih H và bà RCom H'D đang canh tác thuộc làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai. Bà H đã đo và giao đất cho ông Puih H theo nội dung Giấy nhận tiền cọc cùng với việc ông Puih H và bà RCom H'D thực tế canh tác trên đất và không có tranh chấp với ai khác từ thời điểm nhận chuyển nhượng. Từ đó có căn cứ khẳng định đất mà bà H chuyển nhượng cho ông Puih H và bà RCom H'D theo Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 chính là đất ông Puih H và bà RCom H'D đang quản lý, sử dụng. Việc các bên xác lập vị trí đất chuyển nhượng tại Làng B1, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai là nhầm lẫn.

Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy nhận tiền cọc giữa ông Puih H và bà Nguyễn Thị H không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và chưa phát sinh hiệu lực do các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó ngay từ thời điểm giao kết bà H đã biết lô đất chuyển nhượng đã thế chấp cho tổ chức tín dụng đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng và bà không có quyền chuyển nhượng tài sản thế chấp nhưng vẫn tiến hành giao dịch nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Puih H và bà RCom H'D đã vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó hoàn toàn có căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 giữa ông Puih H, bà RCom H'D và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Bà Nguyễn Thị H đã nhận số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng; ông Puih H, bà RCom H'D trên thực tế đã tiếp quản và sử dụng đất chuyển nhượng. Vì vậy cần buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Puih H, bà RCom H'D số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Puih H, bà RCom H'D.

Ông Puih H, bà RCom H'D đang canh tác, sử dụng diện tích đất thực tế là 7597m<sup>2</sup> trên đất 800 cây cà phê kinh doanh, 10 bụi chuối (08 cây trở lên), 02 cây bơ kinh doanh, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường đất, có kích thước: 123,34m, hướng Tây giáp thửa đất số 12 và thửa đất số 16, có kích thước: 124,51m, hướng Nam giáp đất ông Rmah C, có kích thước: 45,81m và giáp thửa đất số 17, có kích thước: 12,07m, hướng Bắc giáp thửa đất số 93, có kích thước: 65,96m. Ông Puih H, bà RCom H'D có nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản trên đất thực tế sử dụng cho bà Nguyễn Thị H. Trường hợp bà H không nhận đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng thì ông Puih H, bà RCom H'D bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về tranh chấp hợp đồng vay tài sản được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí

$36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 171.397.260 \text{ đồng} = 41.141.918$  (bốn mươi một triệu một trăm bốn mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng.

- Do yêu cầu độc lập của ông Puih H, bà RCom H'D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí

$20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 300.000.000 \text{ đồng} = 32.000.000$  (ba mươi hai triệu) đồng

[4] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H chịu toàn bộ chi phí này. Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do đó cần buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 4.544.000 (bốn triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng, Ngân hàng A là người yêu cầu nên phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN đã nộp đủ chi phí này theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000733 ngày 29 tháng 01 năm 2021 và số 0001205 ngày 03 tháng 02 năm 2021.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 127, 131, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ các Điều 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 97, Điều 180, Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội 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;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán nợ vay.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN số tiền 971.397.260 (chín trăm bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi) đồng trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 28 tháng 9 năm 2021 là 171.397.260 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5000 – LAV – 201900808 ngày 23 tháng 8 năm 2019.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 333/HĐTC ngày 11 tháng 8 năm 2017 để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.375m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 23 tháng 4 năm 2013, bà Nguyễn Thị H trọn quyền sử dụng theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 25 tháng 8 năm 2016 (Có sơ đồ bảng vẽ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.272m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632627 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cho bà Phan Thị V, chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 23 tháng 4 năm 2013, bà Nguyễn Thị H trọn quyền sử dụng theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 25 tháng 8 năm 2016. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021, xác định đất thế chấp tại làng B3, xã ID, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26, diện tích 7.597m<sup>2</sup> (Có sơ đồ bảng vẽ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 9 năm 2021)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Puih H, bà RCom H'D

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy nhận tiền cọc ngày 20 tháng 9 năm 2017 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Puih H, bà RCom H'D vô hiệu

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Puih H, bà RCom H'D số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

Buộc ông Puih H, bà RCom H'D trả lại cho bà Nguyễn Thị H lô đất có diện tích 7.597m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất, lô đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường đất, có kích thước: 123,34m;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 12 và thửa đất số 16, có kích thước: 124,51m;
- Hướng Nam giáp đất ông Rmah C, có kích thước: 45,81m và giáp thửa đất số 17, có kích thước: 12,07m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 93, có kích thước: 65,96m;

3. Buộc ông Puih B và bà Puih H'A trả lại cho bà Nguyễn Thị H lô đất có diện tích 5.375m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 632625 ngày 04 tháng 10 năm 2005, lô đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường đất, có kích thước: 51,16m;
- Hướng Tây giáp rẫy cà phê, có kích thước: 51,12m;
- Hướng Nam giáp đường đất, có kích thước: 102,91m;
- Hướng Bắc giáp đường đất, có kích thước: 107,53m;

#### 4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí 41.141.918 (bốn mươi một triệu một trăm bốn mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng sung công quỹ Nhà nước đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A

Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.770.959 (mười tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền số 0005606 ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng sung công quỹ Nhà nước đối với yêu cầu khởi kiện của ông Puih H, bà RCom H'D

Ông Puih H, bà RCom H'D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.0000 (hai mươi bảy triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0012197 ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

#### 5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng A thông qua Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch TN chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến

khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Ngân hàng A có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Puih H, bà RCom H'D, ông Puih B và bà Puih H'A vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

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

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

Đã ký

Võ Thị Thanh Thúy



