

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN IA GRAI  
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 20/2024/DS-ST  
Ngày 18/6/2024  
“V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lan và ông Nguyễn Văn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2024/QĐXXST-DS ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N; địa chỉ: Số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Vân T, chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ của Ngân hàng Thương mại cổ phần N, chi nhánh G, địa chỉ: Số B đường Q, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền lại số 67/UQ-KHL-GLA ngày 26/9/2023 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N – chi nhánh G). Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Võ Trung T, nơi thường trú: Làng P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai; nơi ở hiện nay: Tổ dân phố K, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Lê Thị Thanh H, nơi thường trú: Làng P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai; nơi ở hiện nay: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Rơ Châm H, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Rơ Châm D và bà Puih B, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Bà Rơ Mah A, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia La. Vắng mặt.

Ông Rơ Châm B1, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Rơ Châm V và bà Rơ Mah P, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng.

Bà Rơ Mah A1, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Rơ Mah A2, địa chỉ: Làng O, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Rơ Mah A3, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Rơ Mah C, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Rơ Mah P, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Cháu Rơ Mah K, sinh ngày 05/5/2007, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Đại diện hợp pháp cho cháu K là ông Puih K, địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm D, ông Rơ Châm B1: Bà Trang Thị Thùy D, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Rơ Châm H: Ông Trịnh Xuân T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai, thực hiện trợ giúp pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước Sở tư pháp tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người phiên dịch tiếng Jrai: Ông R; nơi công tác: Hội cựu chiến binh huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo Đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Tại hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 3636/17/CT ngày 07/11/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần N cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H vay số tiền 1.450.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn cố định 9,3%/năm, thời hạn vay 11 tháng, đã giải ngân ngày 07/11/2017, ngày đến hạn 08/10/2018, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay trong hạn.

Tại hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 991/18/CT ngày 14/3/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần N cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn cố định 9,3%/năm, thời hạn vay 11 tháng, đã giải ngân ngày 04/4/2018, ngày đến hạn 04/3/2019, lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay trong hạn.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/11A/NHNT ngày 07/11/2017, ông T và bà H thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N các tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp để đảm bảo cho việc trả nợ của hợp đồng cấp tín dụng số 3636/17/CT và

các hợp đồng cấp tín dụng phát sinh trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp, giá trị đảm bảo không quá 1.550.000.000 đồng, cụ thể gồm các thửa đất:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 25 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704921, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng ông Rơ Châm H, đã chuyển nhượng cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng ông Rơ Châm H, đã chuyển nhượng cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 45 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704928, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Châm D và bà Puih B, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704924, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Châm D và bà Puih B, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704589, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 24 thuộc tờ bản đồ số 147, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704587, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông T và bà H vi phạm hợp đồng chưa trả tiền vay gốc và không trả lãi. Ngày 10/7/2018, Ngân hàng ra thông báo chuyển nợ quá hạn.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông T, bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 44.818.357 đồng, tiền lãi quá hạn 1.063.539.082 đồng và tiền lãi quá hạn phát sinh sau ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ.

- Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Đối với thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Rơ Châm H, Ngân hàng vẫn yêu cầu được xử lý phần diện tích có hiện trạng tại vị trí thửa đất số 42, thuộc tờ bản đồ số 138 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, vì đây là tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp.

*Những tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:* Bản sao hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 3636/17/CT ngày 07/11/2017; bản sao hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 991/18/CT ngày

14/3/2018; bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/01A/NHNT ngày 20/01/2016; bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/11A/NHNT ngày 07/11/2017; bản sao biên bản định giá tài sản số 01/2016/NHNT ngày 20/01/2016; bản sao biên bản định giá tài sản số 01/2017/NHNT ngày 05/10/2017; bản gốc Thông báo số 01/TB ngày 10/7/2018 về việc chuyển nợ quá hạn; bản gốc Thông báo số 01/TB-XLN ngày 10/8/2018 về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn; bản gốc Thông báo số 02/TB ngày 10/8/2018 về việc chuyển nợ quá hạn; 03 bản sao Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017; 04 bản sao Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016; bản sao Biên bản giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản sao Giấy nhận nợ số 01/991/18/CT ngày 04/4/2018; bản sao Giấy nhận nợ số 01/3636/17/CT ngày 07/11/2017; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704587 ngày 31/8/2009; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704924 ngày 31/8/2009; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704589 ngày 31/8/2009; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704928 ngày 31/8/2009; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922 ngày 31/8/2009; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704921 ngày 31/8/2009

### *2. Ý kiến của bị đơn là ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H*

Ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.550.000.000 đồng cùng tiền lãi tính từ ngày 11/8/2018 và có thể chấp tài sản đúng như Ngân hàng đã trình bày. Ông T và bà H đồng ý trả tiền như Ngân hàng đã yêu cầu, không đồng ý về việc xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng vì đây là tài sản của những người khác đã nhờ ông T, bà H đứng tên để vay vốn Ngân hàng.

### *3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm H*

Năm 2015 do có nhu cầu vay tiền nhưng thủ tục vay khó khăn nên có làm thủ tục chuyển nhượng nhằm sang tên chủ sử dụng các thửa đất số 25, 42 thuộc tờ bản đồ số 138 qua cho ông T và bà H để ông T và bà H thế chấp vay giúp ông H số tiền 100.000.000 đồng. Sau 05 năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất. Sau khi vay xong ông T và bà H đưa ông H số tiền 80.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng ông T và bà H nói là để trả tiền lãi. Hiện tại Hih chưa đưa lại cho ông T và bà H số tiền 80.000.000 đồng. Từ khi chuyển nhượng thì ông H vẫn là người trực tiếp sử dụng phần diện tích đất đã làm thủ tục chuyển nhượng. Các bên có thỏa thuận ông T, bà H vay thêm tiền của ngân hàng thì họ tự trả và sau 05 năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 là thuộc quyền sử dụng của ông Rơ Châm B1 không phải là của ông H. Ông H nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 là cấp cho phần diện tích đất ông đang sử dụng liền kề với thửa đất của ông B1 và hiện đang trồng 700 cây cà phê từ năm 2016.

Ông H đề nghị được trả cho ông T và bà H số tiền 80.000.000 đồng và lấy lại các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà H.

*4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm D và bà Puih B*

Năm 2015, do nhu cầu cần vay tiền nhưng thủ tục vay khó khăn nên ông Rơ Châm D và bà Puih B có thực hiện thủ tục chuyển nhượng để sang tên chủ sử dụng các thửa đất số 45 thuộc tờ bản đồ số 138 và thửa số 6 thuộc tờ bản đồ số 149 qua cho ông T và bà H, để ông T và bà H thế chấp vay giúp ông D và bà B số tiền 100.000.000 đồng, sau năm năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất. Sau khi vay xong ông T và bà H đưa ông D và bà B số tiền 70.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng ông T và bà H nói là để trả tiền lãi và chi phí sang nhượng. Hiện tại ông D và bà B chưa đưa lại cho ông T và bà H số tiền 70.000.000 đồng. Ông D và bà B đề nghị được trả cho ông T và bà H số tiền 70.000.000 đồng và lấy lại các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà H. Ông D và bà B vẫn đang trực tiếp sử dụng các thửa đất này. Các bên có thỏa thuận ông T, bà H vay thêm tiền của ngân hàng thì họ tự trả và sau năm năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất.

*5. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Mah T (đã chết) bà Rơ Mah A*

- Ý kiến của ông T: Năm 2015 do có nhu cầu vay tiền nhưng thủ tục vay ngân hàng khó khăn nên ông T, bà A có làm thủ tục sang tên chủ sử dụng các thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136 và thửa số 24 thuộc tờ bản đồ số 147 qua cho ông T, bà H để thế chấp vay số tiền 60.000.0000 đồng, sau năm năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất. Ông T, bà H chỉ đưa cho ông T, bà A 40.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng ông T, bà H nói để trừ vào tiền lãi ngân hàng. Ông T, bà A vẫn là người trực tiếp sử dụng 02 thửa đất. Các bên có thỏa thuận ông T, bà H vay thêm tiền của ngân hàng thì họ tự trả và sau năm năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất. Ông T không đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản vì đây là tài sản của ông.

Ý kiến bà A: Ông T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136 và thửa số 24 thuộc tờ bản đồ số 147 cho ông T và bà H để ông T và bà H vay giúp tiền để lấy tiền chữa bệnh cho ông T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và bà H không đưa tiền cho ông T và bà A. Bà A có nguyện vọng muốn lấy lại các thửa đất mà ông T và bà A đã chuyển nhượng cho ông T và bà H.

*6. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm B1*

Ông Rơ Châm B1 là chủ sử dụng thửa đất có vị trí thửa số số 42 thuộc tờ bản đồ số 138. Ông B1 không biết việc UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp nhằm thửa đất này cho ông Rơ Châm H. Thửa đất của ông Rơ Châm H sử dụng là thửa đất bên cạnh thửa đất của ông B1 và đang trồng 700 cây cà phê từ năm 2016.

*7. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm V và bà Rơ Mah P*

Bà Rơ Mah P vắng mặt, không có ý kiến.

Ý kiến của ông V: Khoảng năm 2016, 2017, ông Rơ Châm V và bà Rơ Mah P nhận chuyển nhượng của ông Rơ Mah A2 là con của ông Rơ Châm T và bà Rơ Mah A đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 146, tại Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, với giá 166.000.000 đồng, ông V và bà P đã giao đủ tiền cho ông A2, giữa hai bên có viết giấy tờ chuyển nhượng, ông Rơ Châm V đã làm mất giấy tờ này. Khi ông V và bà P nhận chuyển nhượng đất, ông A2 nói là tầm 5 đến 7 tháng sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và bà P nhưng cho đến nay vẫn chưa đưa.

8. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Rơ Mah A1 (con của ông Rơ Châm T): Bà Rơ Mah A1 có nguyện vọng muốn lấy lại các thửa đất mà ông T và bà A đã chuyển nhượng cho ông T và bà H.

9. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Mah A2 (con của ông Rơ Châm T): Ông Rơ Mah A2 vắng mặt, không có ý kiến.

10. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Rơ Mah A3 (con của ông Rơ Châm T): Bà Rơ Mah A3 có nguyện vọng muốn lấy lại các thửa đất mà ông T và bà A đã chuyển nhượng cho ông T và bà H.

11. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Mah C (con của ông Rơ Châm T): Ông Rơ Mah C vắng mặt, không có ý kiến.

12. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Mah P (con của ông Rơ Châm T): Ông Rơ Mah P vắng mặt, không có ý kiến.

13. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Rơ Châm D

Hợp đồng chuyển nhượng trên giữa ông và bà H với ông D và bà B là đúng về hình thức. Tuy nhiên, mục đích, ý chí chủ quan của ông D và bà B không phải là chuyển giao luôn quyền tài sản. Vì lợi dụng nhận thức pháp luật còn hạn chế, ông T và bà H đã yêu cầu ông D và bà B sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H và ông T mới đứng ra vay giúp; ông T và bà H hứa sẽ trả lại quyền sử dụng đất (theo giấy cam kết – mượn quyền tài sản ngày 13/2/2015). Khi ngân hàng cho ông T và bà H vay nhưng lại không tiến hành xác minh hiện trạng đất, hoặc xác minh nhưng không chính xác, ông D và bà B vẫn sử dụng, khai thác giá trị lô đất). Vì vậy, đề nghị áp dụng Điều 127, Điều 131 BLDS, tuyên giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 138 đất theo giấy chứng nhận số AP 704923 và thửa đất số 06, tờ bản đồ số 149 theo giấy chứng nhận số AP 704924 giữa ông D và bà B với ông T và bà H, khôi phục lại quyền sử dụng đất cho ông D và bà B.

14. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B1

Qua kết quả xác minh tại thực địa, xác định thửa 42, tờ bản đồ 138 do ông Rơ Châm B1 đang sử dụng ổn định, có nguồn gốc do chị là bà Rơ Mah B1 cho sử dụng từ năm 2000 và sử dụng ổn định trồng điều cho đến nay, không tranh chấp. Ông Rơ Châm H hiện đang sử dụng thửa 25 và thửa 30, tờ bản đồ 138 do mẹ cho. Việc sử dụng đất của ông Rơ Châm H và ông Rơ Châm B1 có ranh giới rõ ràng, ổn định không tranh chấp, giữa ông H và ông B1 không có việc chuyển quyền sử dụng đất cho nhau. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Rơ Châm

H tại thửa số 42, tờ bản đồ số 138 là không đúng vị trí, đối tượng sử dụng đất. Nguyên nhân do Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 42, tờ bản đồ 138 được cấp đại trà năm 2009, trong quá trình kê khai hồ sơ, chủ sử dụng đất kê khai nhầm thửa đất. Thửa đất trên thực tế là của ông Rơ Châm Bì. Vì vậy, theo Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Điều 106 Luật Đất đai, Điều 126 Bộ luật Dân sự - giao dịch dân sự vô hiệu bị nhầm lẫn về đối tượng giao dịch. Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 131 BLDS hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận cấp số AP 704922, thửa 42, tờ bản đồ số 138 giữa ông H với ông T bà H.

*15. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Rơ Châm H*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T, bà H đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 138 và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 138 là là hợp đồng giả tạo, được thiết lập nhằm thực hiện một giao dịch vay tiền nên không có hiệu lực pháp luật, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên do giả tạo. Các bên không có chuyển nhượng đất trên thực tế, không thực hiện quyền và nghĩa vụ như trả tiền, nhận đất. Kết quả xem xét, thẩm định thực tế xác định ông H vẫn sử dụng ổn định thửa đất số 25 tờ bản đồ số 138; thậm chí thửa đất số 42, tờ bản đồ số 138 vẫn do ông Bì là người đang sử dụng. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ là trên danh nghĩa, đây cũng là trường hợp người xác lập không nhận thức và làm chủ hành vi của mình nên “hợp đồng giả cách” này vô hiệu.

Có sự nhầm lẫn khi giao thửa đất 42, tờ bản đồ 138 của ông Bì đang sử dụng hơn 20 năm cho ông H và ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H. Lỗi do tổ chức hành nghề công chứng không tra cứu thông tin bất động sản là đối tượng chuyển nhượng giao dịch, lỗi của cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận không kiểm tra kỹ sơ đồ vị trí thửa đất mà cấp quyền sử dụng đất cho người này vào đất của người khác. Đây cũng là một trong các trường hợp xác định là hợp đồng bị vô hiệu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N đã có lỗi trong việc không thực hiện quy trình thẩm định tài sản thế chấp nên không phát hiện các hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu mà chấp nhận cho thế chấp giải quyết cho ông T, Bà H vay tiền.

Đề nghị Căn cứ quy định tại Điều 127 BLDS tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, đề nghị tuyên hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông T bà H qua giao dịch chuyển nhượng đã vô hiệu. Các bên không trao, nhận gì của nhau, do vậy ông H vẫn được giữ nguyên quyền sử dụng đất của mình, không chấp nhận việc Ngân hàng Thương mại cổ phần N xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 25 của ông H.

- *Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là đảm bảo đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Bị đơn thừa nhận có vay, thế chấp tài sản, còn nợ tiền vay gốc, tiền lãi đúng như nguyên đơn đã trình bày và đồng ý trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn. Các tình tiết và tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp đã được cấp, thông báo và bị đơn không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định là đúng sự thật.

[3] Đối với yêu cầu trả tiền của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận vi phạm nghĩa vụ và còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc, nợ lãi như nguyên đơn đã trình bày và đồng ý trả số tiền nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông T và bà H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 44.818.357 đồng, tiền lãi quá hạn 1.063.539.082 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 12,09%/năm.

[4] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp

[5] Căn cứ vào lời khai của những người chuyển nhượng đất cho ông T, bà H; lời khai của ông T và bà H; tài liệu, chứng cứ là các giấy cam kết mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà những người chuyển nhượng đất giao nộp; việc trực tiếp sử dụng đất của những người chuyển nhượng từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng và Kết luận điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ia Grai, có căn cứ để xác định giữa ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, ông Rơ Châm D và bà Puih B, ông Rơ Châm H cùng với ông T và bà H có thỏa thuận thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông T và bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng làm tài sản đảm bảo thế chấp cho ngân hàng vay tiền, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Do đó, đây là những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che giấu giao dịch nhờ đứng tên chủ sử dụng đất để thế chấp, vay tiền ngân hàng.

[6] Ngân hàng xác lập với ông T, bà H những hợp đồng nhận thế chấp quyền sử dụng đất cùng với tất cả tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Không có chứng cứ thể hiện khi nhận thế chấp Ngân hàng có sự kiểm tra, xác minh về người trực tiếp sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không phát hiện đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ pháp lý để Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động chủ sử dụng đất sang cho ông T, bà H do nhận chuyển nhượng. Đồng thời, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, các chủ sử dụng đất xác định rõ và chấp nhận để cho ông T, bà H thế chấp, vay tiền ngân hàng. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà H là giao dịch vô hiệu do giả tạo, tuy nhiên có căn cứ xác định Ngân hàng là bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất một cách ngay tình, phù hợp với ý chí nhờ đứng tên để thế chấp tài sản giữa chủ sử dụng đất và ông T



và bà H, đồng thời phù hợp với quy định về đối tượng của giao dịch vô hiệu nhưng dùng để thế chấp theo Điều 36 Nghị định 21/2021/NĐ-CP. Do đó, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch nhận thế chấp quyền sử dụng đất nên giao dịch này có hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ phải thực hiện.

[7] Đối với thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, lời khai của ông Rơ Châm H, Rơ Châm B1, cùng với kết quả thu thập chứng cứ từ UBND huyện I thể hiện: Tại vị trí thực tế của thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 là thửa đất của ông B1 đang sử dụng ổn định từ năm 2000. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922 ngày 31/8/2009 đối với thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 cho ông Rơ Châm H là không đúng về đối tượng, vị trí sử dụng đất, nguyên nhân là do việc cấp đại trà và chủ sử dụng đất kê khai nhầm thửa. Thửa đất mà ông H đang sử dụng là một phần của thửa đất số 30 thuộc tờ bản đồ số 138 (có vị trí tiếp giáp thửa đất số 42). Đồng thời theo ông H xác định thì việc ông kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 704922 là đối với phần diện tích thuộc thửa đất số 30 này. Có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922 ngày 31/8/2009 đối với vị trí hiện trạng thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138 cho ông Rơ Châm H là bị nhầm lẫn về vị trí mà diện tích đất lẽ ra ông H được cấp là một phần thửa đất số 30.

[8] Tuy nhiên, Ngân hàng vẫn yêu cầu được quyền xử lý tài sản đã thế chấp là diện tích đất thực tế cùng tài sản gắn liền với đất tại vị trí thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông B1, không thuộc quyền sử dụng của ông Rơ Châm H. Do đó, ông Rơ Châm H không có quyền xác lập, thực hiện giao dịch chuyển quyền đối với thửa đất này nên dẫn đến ông T, bà H và Ngân hàng cũng không có quyền đối với tài sản của ông B1. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền xử lý tài sản đối với đất cùng với tài sản gắn liền với thửa đất 42 thuộc tờ bản đồ số 38 của ông B1.

[9] Đối với tài sản gắn liền với đất

Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 07/11A/NHNT ngày 07/11/2017 thì tài sản thế chấp bao gồm tất cả tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp và tài sản đảm bảo được mô tả chi tiết tại biên bản định giá số 07/11A/NHNT ngày 07/11/2017. Tại mục Thực trạng tài sản theo Biên bản định giá tài sản thể hiện:

Thửa đất số 25, 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 138 có tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp IV và 3.500 cây cà phê kinh doanh;

Thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136 có tài sản gắn liền với đất là 500 cây cà phê kinh doanh.

Thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149 có tài sản gắn liền với đất là 500 cây cà phê kinh doanh.

Thửa đất số 24 thuộc tờ bản đồ số 147 có tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp IV và 1.000 cây cà phê kinh doanh.

[10] Biên bản định giá tài sản được lập tại trụ sở của Ngân hàng. Tài sản thế chấp được mô tả trong Biên bản định giá tài sản không phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ khi phân lớn các thửa đất là vườn Điều, chỉ có thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149 và một phần thửa đất số 30 là vườn cà phê. Do đó, có căn cứ xác định Ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp đã không kiểm tra, xác minh tài sản nhận thế chấp nên không phát hiện được giao dịch chuyển nhượng là giả tạo, không phát hiện được người trực tiếp sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất nên không đảm bảo căn cứ ngay tình đối với tài sản gắn liền với đất.

[11] Sáu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H (liên quan đến tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang yêu cầu xử lý) đều thể hiện nội dung tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nội dung chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất.

[12] Từ các căn cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, Ngân hàng không ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản gắn liền với đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp bị vô hiệu tài sản gắn liền với đất và tài sản này vẫn thuộc về những người chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà H, không thuộc tài sản thế chấp nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về yêu cầu được xử lý tài sản gắn liền với đất.

[13] Khi bán tài sản là quyền sử dụng đất thì những chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng đã nộp.

[15] Về án phí: Ông T, bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền. Ngân hàng phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu xử lý tài sản không được chấp nhận.

[16] Đối với quan hệ vay tiền; nhờ đứng tên, mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền giữa ông T, bà H với ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, ông Rơ Châm D và bà Puih B, ông Rơ Châm H, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ia Grai xác định đây là quan hệ dân sự, đã không khởi tố vụ án hình sự. Trong phạm vi giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà H với Ngân hàng. Trường hợp những người có quyền và nghĩa vụ liên quan có tranh chấp với ông T, bà H về quan hệ vay mượn tiền, giao dịch nhờ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện để được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

[17] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922 ngày 31/8/2009 đối với thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 138, được cấp cho ông Rơ Châm H nhưng có sự sai sót về vị trí, diện tích, chủ sử dụng đất, UBND huyện I có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để cấp lại theo trình tự, thủ tục pháp luật về đất đai.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; các điều 117, 123, 126, 218, 325 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ trả tiền

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Buộc ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 44.818.357 đồng, tiền lãi quá hạn 1.063.539.082 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 12,09%/năm.

2. Về quyền xử lý tài sản thế chấp

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N

Ngân hàng Thương mại cổ phần N được quyền xử lý tài sản mà Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H đã thế chấp để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu trên. Cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 25 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704921, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng ông Rơ Châm H, đã chuyển nhượng cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng thửa đất số 45 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704928, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Châm D và bà Puih B, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704924, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Châm D và bà Puih B, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704589, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng thửa đất số 24 thuộc tờ bản đồ số 147, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704587, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng hộ ông Rơ Mah T và bà Rơ Mah A, đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Ngân hàng Thương mại cổ phần N về việc được quyền xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 42, tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 704922, ngày 31/8/2009 cho người sử dụng ông Rơ Châm H, đã chuyển nhượng cho ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 25 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 45 thuộc tờ bản đồ số 138, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 24 thuộc tờ bản đồ số 147, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

2.3. Trường hợp khi Ngân hàng yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất thì những người có quyền sở hữu tài sản gắn liền với các thửa đất được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Ông Rơ Châm H được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 138 tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Ông Rơ Châm D và bà Puih B được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng thửa đất số 45 thuộc tờ bản đồ số 138 và thửa đất số 6 thuộc tờ bản đồ số 149, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai

- Bà Rơ Mah A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Rơ Mah T là Rơ Mah A1, Rơ Mah A2, Rơ Mah A3, Rơ Mah C, Rơ Mah P, Rơ Mah K được

quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng thửa đất số 24 thuộc tờ bản đồ số 147 và quyền sử dụng thửa đất số 84 thuộc tờ bản đồ số 136, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

### 3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần N, ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H phải trả tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

### 4. Về án phí

- Ông Võ Trung T và bà Lê Thị Thanh H phải nộp 85.167.149 (tám mươi lăm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.483.158 (hai mươi chín triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn một trăm năm mươi tám) đồng theo Biên lai thu tiền số 0004912 ngày 10/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

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 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.

Nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THA dân sự huyện Ia Grai;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án.

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

*(đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Huy**