

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ PĂH
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 01/2024/DS-ST

Ngày: 11/01/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Và Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂH, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hòa

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trịnh Văn Nguyên.

2. Ông Đỗ Mạnh Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thuận - Thư ký TAND huyện Chư Păh, Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh, Gia Lai tham gia phiên tòa:*

Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại Toà án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2020/TLST-DS, ngày 09 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” và thụ lý yêu cầu độc lập số 71a/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2023/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N2.

Địa chỉ: B L, quận B, TP ..

- *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Minh S - Giám đốc Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C (theo quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022).

- *Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Ngô Đình N - Trưởng phòng KH-KD Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C (giấy ủy quyền số 231B/GUQ- NHNoCP.ĐGL ngày 11/7/2023).

Địa chỉ: Số H H, thị trấn P, huyện C, Gia Lai. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1973 và bà Huỳnh Thị T, sinh năm 198.

Cùng địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Ông Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1957 và bà Hồ Thị G, sinh năm 1963 (Bà G ủy quyền cho ông Q tham gia tố tụng). Cùng địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai (Từ chối tham gia tố tụng).

5. *Người làm chứng*: Ông Bạch Hữu S1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai. (Từ chối tham gia tố tụng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng N2 (Ngân hàng) ông Ngô Đình N trình bày: Ngày 14/02/2019, ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T có ký với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 Hợp đồng tín dụng số: 262/HĐTD vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm vay là 11,5%/năm (0,983%/tháng) thời hạn vay là 36 tháng, hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 14/02/2022, phương pháp trả lãi tiền vay theo định kỳ 06 tháng/1 kỳ, mục đích vay là chăm sóc cây cà phê kinh doanh và mua sắm vật dụng gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa đất số 22, 20, 132, 312, 33, tờ bản đồ 06, 03, diện 12.930m² đất trong đó đất ruộng màu 7.180m²; đất vườn 3.082m²; đất trồng cây lâu năm 2.668m², địa chỉ: Thôn C, thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649404 ngày 09/11/2001 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Thị T2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 131/HĐTC ngày 21/01/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T không trả tiền lãi và gốc theo thỏa thuận. Từ ngày 15/02/2020, khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và làm việc đòi nợ nhưng ông H và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu ông H và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 30/10/2020 là 30.794.444 đồng (trong đó lãi trong hạn là 23.319.445 đồng, lãi quá hạn là 7.474.999 đồng) tổng cộng là 230.794.444 đồng. Ông H và bà T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay Ngân hàng có cơ chế giảm lãi suất cho những đối tượng vay, ông H và bà T thuộc đối tượng được giảm lãi suất vì vậy Ngân hàng thay đổi yêu cầu về số tiền tính lãi suất, Ngân hàng yêu cầu ông H và bà T phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/01/2024) số tiền 236.279.342 trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 36.279.342 (lãi trong hạn là 6.506.850 đồng, lãi quá hạn là 29.772.492 đồng). Ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ

xong cho Ngân hàng. Trường hợp ông H và bà T không thực hiện thanh toán các khoản nợ nói trên cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H và bà T vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, nên Ngân hàng không có ý kiến gì. Còn yêu cầu của ông Q yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Q thì tại phiên tòa Ngân hàng đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Q khi xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì thêm.

Đối với bị đơn Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông H và bà T không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không lấy được ý kiến của ông H và bà T đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ông Nguyễn Tấn Q trình bày: Ngày 30/01/2007, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T một lô đất nông nghiệp với diện tích gần 3 sào (nhưng trong giấy sang nhượng ghi là 3 sào) tại thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C với giá chuyển nhượng là 5.900.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2007 đến nay. Khi nhận chuyển nhượng trên đất là đất trống, không có cây gì, từ năm 2007 ông đã trồng cây cao su. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực, ông H, bà T nói đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi Tòa án đi xem xét thẩm định tài sản thì ông mới biết đất này ông H, bà T đã thế chấp Ngân hàng. Tại đơn yêu cầu độc lập ông yêu cầu ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Q có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H và bà T vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì thêm.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vào năm 2006 ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T một thửa đất rẫy tại thôn B, thị trấn P, huyện C. Khi chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau chưa có công chứng, chứng thực. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì ông nhận đất quản lý nhưng cũng không sử dụng. Sau này ông mới biết lô đất này thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 6, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649404 ngày 09/11/2001 cho

bà Nguyễn Thị T2, ngày 26/10/2006 ông Trần Văn H được thừa kế toàn bộ diện tích. Nay thửa đất này ông H, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn, do ông H, bà T không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản này thì ông đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông sẽ tự thương lượng với ông H và bà T, nếu không được ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Bạch Hữu Sĩ trình bày: Ông là anh rể của ông Trần Văn H, từ đầu năm 2020 vợ chồng ông H, bà T đi khỏi địa phương, cây cao su trên thửa đất số 20, 22 tờ bản đồ số 6 không có ai trông coi, canh tác nên ông đã trông coi, quản lý và khai thác dùm. Sổ mù khai thác được ông lại dùng để mua phân chăm sóc cây cao su. Thửa đất ở giữa 2 thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa này là của ông khai hoang, sau đó cho ông H làm từ năm 2001 đến nay. Sau này ông H bỏ đi thì ông làm cả 03 thửa đất này. Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng H, T trả nợ. Trường hợp ông H, bà T không trả được nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp này thì ông đồng ý trả lại đất không sử dụng nữa, ngoài ra ông không có yêu cầu gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải trả cho Ngân hàng N2 thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 Đông Gia Lai số tiền 236.279.342 đồng trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử (ngày 11/01/2024) là 36.279.342 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông H, bà T không thực hiện thanh toán các khoản nợ nói trên cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 131/HĐTC ngày 21/01/2016 để thu hồi nợ.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Căn cứ Điều 122, 124, 134, 137 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 167 Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 30/01/2007 giữa ông Q với ông H và bà T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu vẫn có lỗi của ông Q, ông Q thừa nhận khi chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không được công chứng chứng thực, ông H, bà T nói đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông đồng ý nhận 50% lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu, vì vậy xác định lỗi giữa các bên là ngang nhau. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Q, bà G và ông H, bà T mỗi bên chịu lỗi 50% (135.024.500 đồng – 5.900.000 đồng là số tiền chuyển nhượng = 129.124.500 đồng : 2 = 64.562.250 đồng. Do đó buộc ông H, bà T phải trả lại cho ông Q, bà G số tiền chuyển nhượng năm 2007 là 5.900.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất là 64.562.250 đồng. Đối với tài sản trên đất là 169 cây cao su do ông Q trồng thì ông H, bà T phải trả lại giá trị 169 cây cao su tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Ông Q, bà G trả lại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 cho ông H, bà T.

Về án phí, lệ phí: Áp dụng Điều 147, 157, 165, 180 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và định giá tài sản theo quy định. Đối với chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, do nguyên đơn yêu cầu, vì vậy nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Quá trình thụ lý giải quyết ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất H, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng, nên Tòa án thụ lý, giải quyết chung trong vụ án. HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù có một mình ông Nguyễn Tấn Q ký, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án xác

định đây là tài sản chung của vợ chồng, nên Tòa án đã đưa bà Hồ Thị G tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 30/10/2020 là 30.794.444 đồng (trong đó lãi trong hạn là 23.319.445 đồng, lãi quá hạn là 7.474.999 đồng) tổng cộng là 230.794.444 đồng. Ông H và bà T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay Ngân hàng có cơ chế giảm lãi suất cho những đối tượng vay, ông H và bà T thuộc đối tượng được giảm lãi suất vì vậy Ngân hàng thay đổi yêu cầu về số tiền tính lãi suất, Ngân hàng yêu cầu ông H và bà T phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/01/2024) số tiền 236.279.342 trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 36.279.342 (lãi trong hạn là 6.506.850 đồng, lãi quá hạn là 29.772.492 đồng). Xét, việc thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng tín dụng số 262/HĐTD ngày 14/02/2019 mà hai bên đã ký kết có đầy đủ chữ ký, con dấu của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật, đúng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, nên Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông H và bà T định kỳ 06 tháng/1 kỳ phải trả tiền lãi, còn tiền gốc: ngày 14/02/2020 trả 60.000.000 đồng, ngày 14/02/2021 trả 70.000.000 đồng, ngày 14/02/2022 trả 70.000.000 đồng. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà T không trả tiền lãi và tiền gốc theo thỏa thuận cho Ngân hàng, từ ngày 15/02/2020 toàn bộ số tiền vay đã chuyển sang nợ quá hạn theo quy chế của Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị ông H và bà T thực hiện thanh toán nợ, nhưng ông H và bà T vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H và bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi tính từ ngày 15/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/01/2024 là 36.279.342 đồng (trong đó lãi trong hạn là 6.506.850 đồng, lãi quá hạn là 29.772.492 đồng), tổng cộng là 236.279.342 đồng. Ông H và bà T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 131/HĐTC ngày 21/01/2016 giữa bên thế chấp là ông H và bà T với Ngân hàng đã được

công chứng chứng thực bởi các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông H, bà T không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp với Điều 299 Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q, bà Hồ Thị G thấy rằng: Tại giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 30/01/2007, thể hiện ông Nguyễn Tấn Q có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T một lô đất nông nghiệp với diện tích gần 3 sào tại thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C với giá 5.900.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2007 đến nay. Hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực, theo quy định pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Q với ông H, bà T không tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức, bên chuyển nhượng đã không thực hiện theo thỏa thuận mà đem thế chấp cho Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng này vô hiệu. Thửa đất mà hai bên thỏa thuận là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.668m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649404 ngày 09/01/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị T2. Thửa đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 131/HĐTC ngày 21/01/2016, hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực bởi các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó ông Q, bà G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2007, giữa ông Nguyễn Tấn Q với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T vô hiệu là phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 quy định về “*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*” và hướng dẫn tại tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nguyên đơn được nhận lại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3 nhưng phải bồi thường giá trị thiệt hại về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Q.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì thửa đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà T không đưa cho ông Q. Còn ông Q cho rằng khi ông H, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Q vẫn giao dịch, tại phiên tòa ông Q đồng ý lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là ngang nhau, do đó Hội đồng xét xử xác định lỗi của các bên là 50%.

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.668m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên khi tiến hành xem xét thẩm định thực tế và đo đạc lại thì thửa đất này do ông Q canh tác từ năm 2007 đến nay, diện tích đất này liền kề với thửa đất của ông Q do đó mốc giới và ranh giới đất không xác định được, mốc giới do ông Q chỉ, mốc giới này được ông Q sử dụng từ năm 2007 đến nay nên diện tích và hình thể thửa đất hiện nay có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định diện tích đo đạc thực tế là 2.077,3m² có giá trị 2.077,3m² x 65.000đ/m² = 135.024.500 đồng đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp đất ông Bạch Hữu S1 và 1 phần đất của ông T1

Phía Đông giáp suối;

Phía Nam giáp đất bờ lời của người đồng bào và 1 phần đất của ông T1;

Phía Tây giáp đất của ông N1.

Do đó ông Q, bà G trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông H, bà T. Ông H, bà T phải trả lại cho ông Q, bà G số tiền 5.900.000 đồng đã chuyển nhượng. Số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 135.024.500 đồng – 5.900.000 đồng = 129.124.500 đồng, mỗi bên chịu lỗi 50 % là: 129.124.500 đồng : 2 = 64.562.250 đồng, tổng cộng là 70.462.250 đồng.

Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.077,3 m² là 169 cây cao su (trồng từ năm 2007) thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà G. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý, kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.077,3 m² thì ông Q, bà G được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. Trường hợp ông Q, bà G không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 33 thì ông Q, bà G được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 17.200.000 đồng ông H, bà T phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí này. Do đó, cần buộc ông H, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền này, phù hợp với Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu thông báo, nên Ngân hàng phải chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự, Ngân hàng đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30, điểm a, b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 180, 201, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 322, 335, 357, 463, 466, 468, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 134, 137, 319, 689 Bộ luật dân sự 2005. Điều 167 Luật đất đai. Tiêu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2. Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi i tính từ ngày 15/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/01/2024 là 36.279.342 đồng (trong đó lãi trong hạn là 6.506.850 đồng, lãi quá hạn là 29.772.492 đồng), tổng cộng là 236.279.342 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 tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. (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 bên phải thi hành án 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. Trường hợp ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 131/HĐTC ngày 21/01/2016 để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 30/01/2007, giữa ông Nguyễn Tấn Q với ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T vô hiệu. Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải trả cho ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G số tiền 70.462.250 đồng. Ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất và tài sản trên đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế là 2.077,3m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai đã được Ủy

ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649404 ngày 09/01/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị T2, ngày 26/10/2006 ông Trần Văn H được thừa kế toàn bộ diện tích. (Kèm theo sơ đồ thửa đất)

Ông Nguyễn Tấn Q và bà Hồ Thị G được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.077,3 m² tại thôn C (nay là thôn B), thị trấn P, huyện C, tỉnh Gia Lai. Trường hợp ông Q, bà G không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 33 thì ông Q, bà G được quyền nhận lại giá trị tài sản là 169 cây cao su (trồng từ năm 2007) thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải thanh toán lại cho Ngân hàng N2 thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.200.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị T phải chịu 11.813.967 đồng về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 3.823.112 đồng về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N2 thông qua Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.769.861 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0010281, ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0010384, ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Về Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.000.000 đồng Ngân hàng phải chịu, Ngân hàng đã nộp đủ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND h.Chư Păh;
- THADS h.Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hòa