

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 197/2021/DS-ST

Ngày: 30-6-2021

*V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản;  
tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản;  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chu Anh Hùng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Ngô Văn Tuyển và Bà Trịnh Thị Oanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/5 và 30/6/2021, tại phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2018/TLST-DS ngày 17/8/2018 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2021/QĐXXST-DS ngày 11/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - chức vụ Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 35 H, quận H, thành phố Hà Nội

Đại diện theo uỷ quyền khởi kiện: Ông Trần Văn T1.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Đ Đắk Lắk

Địa chỉ: Đường N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người được uỷ quyền lại: Ông Huỳnh Đức T2; chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đ- Chi Nhánh Đ Đắk Lắk và ông Trịnh Ngọc T3; chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch K - Ngân hàng TMCP Đ- Chi Nhánh Đ Đắk Lắk - Có mặt

Bị đơn: Ông Đặng Công D; sinh năm 1969- Vắng mặt

Bà H' L Ayũn; sinh năm 1967- Vắng mặt

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1./ Anh Đặng Công S Ayũn; sinh ngày 05/3/2000- Vắng mặt

2./ Ông Phạm Xuân L1; sinh năm 1944 và bà Nguyễn Thị C; sinh năm 1952-  
đều vắng mặt

3./ Ông Đoàn Văn G; sinh năm 1946- Vắng mặt

4./ Ông Hoàng Xuân S1; sinh năm 1972 - Vắng mặt và bà Trịnh Thị T4; sinh năm 1973- Có mặt.

5./ Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1957- Vắng mặt.

6./ Ông Trần Văn M; sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị T6; sinh năm 1969- đều vắng mặt

7./ Ông Bùi Thanh T5; sinh năm 1963 và bà Thuỷ Thị L2; sinh năm 1966- đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

\*Người đại diện theo uỷ quyền cho: ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2 là ông Võ Ngọc C; địa chỉ: 45 L, TT P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt

8./ Ông Nguyễn Nhất D1; sinh năm 1982 và bà Lê Thị S2; sinh năm 1986 (có mặt)

9./ Bà Đoàn Thị H - Có mặt.

10. Bà Phạm Thị N1; sinh năm 1973 và ông Nguyễn S2; sinh năm 1971- đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

11./ Bà Đoàn Thị T7; sinh năm 1982 (vắng mặt) và ông Hồ Minh T8; sinh năm 1982 Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

12. Ông Đoàn Văn T9 ; sinh năm 1987- Có mặt và bà Hoàng Thị Như Y; sinh năm 1991 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ : Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

13. Ông Nguyễn Văn B- Vắng mặt

14 Ông Lê Văn L3; sinh năm 1986 - Có mặt và bà Đoàn Thị T10; sinh năm 1985- Vắng mặt.

15. Bà Phạm Thị T11; sinh năm 1979- Vắng mặt và ông Vũ Minh Đ; sinh năm 1972 -Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:** Ngày 03/4/2014 Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ Đắk Lắk- Phòng giao dịch K cho ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày 03/4/2014 đến ngày 03/3/2015, lãi suất áp dụng tại thời điểm rút vốn đầu tiên là 13,5%/năm, các kỳ tiếp theo áp dụng *“lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) cộng phí tối thiểu 4%/năm”* được điều chỉnh tối thiểu 3 tháng 01 lần vào ngày đầu tháng của kỳ điều chỉnh và *“Lãi suất điều chỉnh không thấp hơn lãi suất cho vay đã áp dụng trên hợp đồng tín dụng”*, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 và bảng kê rút vốn ngày 04/4/2014.

Tài sản đảm bảo cho dư nợ nêu trên là 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>

Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>

Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>

Theo hợp đồng thế chấp số 01/2014/6181889/HĐBĐ ngày 03/4/2014 ký giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn và Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Đ Đắk Lắk- Phòng giao dịch K.

Đến ngày 18/6/2021, bà Lê Thị S2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công D đã thay ông Đặng Công D trả cho ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và Ngân hàng đã tắt toán trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>.

Nay, Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền lãi suất tính đến ngày trả hết số tiền vay gốc 18/6/2021 là: 283.575.000 đồng.

Trường hợp vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn không tự nguyện thanh toán đủ số tiền lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi tài sản đã thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 tặng cho Hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn theo hợp đồng số 01-01TP/CCSCI/HĐGD: ngày 09/10/2006.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>.

Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn trả nợ gốc 200.000.000 đồng và phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>. Đề nghị HĐXX đình chỉ với các nội dung Ngân hàng xin rút.

**Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn trình bày:**

*\* Đối với đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.*

Ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn thừa nhận lời trình bày từ phía ngân hàng đối với khoản vay 200.000.000 đồng và tài sản thế chấp là hoàn toàn đúng thực tế.

Sau khi vay vốn thì gia đình gặp nhiều khó khăn chưa trả được nợ cho Ngân hàng, đến ngày 18/6/2021 ông bà mới tìm được người mua quyền sử dụng đất và bà Lê Thị S2 thay ông bà trả cho ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và Ngân hàng đã tất toán trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup> cho ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S2.

Hiện nay ông bà chỉ còn nợ tiền lãi là 283.575.000 đồng và ngân hàng đang giữ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 tặng cho Hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn theo hợp đồng số 01-01TP/CCSCI/HĐGD: ngày 09/10/2006; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>.

Ông bà đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi và gia hạn thời hạn trả nợ cho ông bà, nếu ông bà không trả được nợ thì ông bà đồng ý để Tòa án tuyên quyền bán phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 tặng cho Hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn theo hợp đồng số 01-01TP/CCSCI/HĐGD ngày 09/10/2006 vì tài sản này ông bà xác định đang quản lý, sử dụng, ông bà không chuyển nhượng cho bất kỳ ai và hiện không có tranh chấp, đủ điều kiện để phát mãi.

Còn riêng, Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>, thì trong thời gian từ tháng 3/2005 đến tháng 1/2011 ông bà đã chia diện tích của thửa đất chuyển nhượng cho 8 hộ bằng hình thức hợp đồng viết tay không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, nhưng ông bà đã nhận tiền và giao đất, những người nhận chuyển nhượng đất của ông bà đã xây dựng nhà cửa công trình trên đất và đang làm đơn đề nghị Tòa án tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thì ông bà đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

*\* Đối với đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2.*

Từ năm 2005 đến năm 2011 vợ chồng ông bà có chia thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> bán cho 8 hộ dân cụ thể:

Bán cho bà Nguyễn Thị T6 diện tích 168m<sup>2</sup> với số tiền 11.500.000 đồng;

Bán cho hộ bà Phạm Thị T11 105 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng.

Bán cho hộ ông Phạm Xuân L1 200m<sup>2</sup> với số tiền 16.500.000 đồng.

Bán cho hộ bà Nguyễn Thị N 110 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng.

Bán cho hộ ông Bùi Thanh T5 diện tích 480 m<sup>2</sup> với số tiền 30.000.000 đồng.

Bán cho hộ ông Đoàn Văn G diện tích 120 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng.

Bán cho hộ bà Trịnh Thị T4 diện tích 120 m<sup>2</sup> với số tiền 17.000.000 đồng.

Bán cho hộ ông Hồ Minh T8 diện tích 92,5 m<sup>2</sup> với số tiền 15.000.000 đồng.

Các hộ dân có tên nêu trên đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông bà và nhận đất, xây dựng nhà cửa, công trình kiên cố trên đất, riêng hộ bà N còn nợ 2.000.000 đồng, hẹn lúc nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ tiền.

Năm 2012 ông bà đã làm đơn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng những người này không chịu đưa tiền để vợ chồng ông bà thực hiện các thủ tục trên, nên việc chuyển nhượng chưa hoàn thành.

Ngày 3/4/2014 vợ chồng ông bà đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cùng với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đ Đắk Lắk để vay số tiền 200.000.000 đồng.

Nay, những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì tài sản này ông bà đã mang đi thế chấp cho ngân hàng, ông bà yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

**\*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập gồm: ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2 và người đại diện theo ủy quyền ông Võ Ngọc C trình bày:**

Từ năm 2003 đến 2011 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã chia thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807 thửa đất số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn chuyển nhượng cho 08 hộ dân, trong đó có 06 hộ dân có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

1./ Ngày 04/02/2007 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực để chuyển nhượng cho vợ chồng ông T5, bà L2 diện tích đất: 480m<sup>2</sup> với giá 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), diện tích đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 20m;
- + Phía Tây giáp đất ông M rộng 20m;
- + Phía Nam giáp đất ông D, dài 24 m;
- + Phía Bắc giáp đường đi dài 24m.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T5 đưa cho vợ chồng ông D đủ số tiền 30.000.000đ, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2012 giữa vợ chồng ông T5 và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận: cùng đi đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để vợ chồng ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích đất vợ chồng ông T5 sử dụng là: 371,8m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 296,8m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và ông H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ sau đó đi thế chấp vay vốn ngân hàng.

2./ Ngày 14/8/2007 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho chồng ông Hoàng Xuân S1, vợ là bà Trịnh Thị T4 diện tích đất: 144m<sup>2</sup> với giá: 17.000.000 đồng, đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 6m;
- + Phía Tây giáp đất ông M rộng 6m;
- + Phía Nam giáp đất ông D, dài 24 m;
- + Phía Bắc giáp đường đi dài 24m.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông S1 đưa cho vợ chồng ông D đủ số tiền 17.000.000 đồng, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên để vợ chồng ông S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2012 giữa vợ chồng bà T4 và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận: cùng đi đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để vợ chồng ông S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích sử dụng là: 111,5m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 36,5m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và bà H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ. Mặc dù vợ chồng ông S1 đã nhiều lần đến yêu cầu tiếp tục nhưng họ không thực hiện.

3./ Ngày 5/03/2005 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị T6 diện tích đất: 168m<sup>2</sup> với giá: 11.500.000 đồng, đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 7m;

- + Phía Tây giáp đường đi rộng 7m;
- + Phía Nam giáp đất ông D, dài 24 m;
- + Phía Bắc giáp đường đi dài 24m.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông M đưa cho vợ chồng ông D đủ số tiền 11.500.000 đồng, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên để vợ chồng ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2012 giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận: đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để vợ chồng ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích thực vợ chồng ông M sử dụng là: 130m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 55m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và bà H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ. Mặc dù vợ chồng ông M đã nhiều lần đến yêu cầu tiếp tục nhưng ông D và bà H' L không thực hiện.

4./ Ngày 30/11/2006 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đoàn Văn G diện tích: 110m<sup>2</sup> với giá 10.000.000 đồng, diện tích đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 5m;
- + Phía Tây giáp đường đi rộng 5m;
- + Phía Nam giáp đất ông D, dài 22m;
- + Phía Bắc giáp đất ông D dài 22m.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông G đã đưa cho vợ chồng ông D đủ 10.000.000 đồng, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên cho ông G.

Đến năm 2012 giữa ông G và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận: đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để ông T9 và bà Ý (*là con trai và con dâu ông G*) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích thực ông G sử dụng là: 93m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 18m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và ông H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ. Mặc dù ông G đã nhiều lần đến yêu cầu tiếp tục nhưng ông D và ông H' L không thực hiện.

5./ Ngày 02/12/2006 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 110m<sup>2</sup>, với giá: 10.000.000 đồng, diện tích đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 5m;
- + Phía Tây giáp đất ông G rộng 5m;
- + Phía Nam giáp đường đi vườn ông Ma L dài 22m;
- + Phía Bắc giáp đất ông D dài 22m.

Hai bên thỏa thuận là bà N đưa cho vợ chồng ông D trước 8.000.000 đồng, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên cho bà N, trong đó có 60m<sup>2</sup>

đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm. Số tiền còn lại 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), khi nào vợ chồng ông D làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N thì sẽ trả đủ.

Sau khi sang nhượng, bà N thấy cháu là bà Phạm Thị N1 không có chỗ ở nên vào ngày: 02/03/2008 bà N đã chuyển nhượng cho cháu N1 giá 15.000.000Đ(mười lăm triệu đồng), bà N1 giao 13.000.000Đ(mười ba triệu đồng), còn 2.000.000Đ(hai triệu đồng), khi nào vợ chồng ông D làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 trả cho bà N để bà N trả cho ông D.

Đến năm 2012 giữa bà N và vợ chồng ông D cùng bà N1 đã thỏa thuận: đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích thực cháu N1 sử dụng là: 93m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 18m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và ông H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ. Mặc dù bà N và bà N1 đã nhiều lần đến yêu cầu tiếp tục nhưng ông D và ông H' L không thực hiện.

6./ Ngày 02/12/2006 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 200m<sup>2</sup> với giá 16.000.000đồng, diện tích đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp kênh mương thủy lợi rộng 8m;
- + Phía Tây giáp đất ông G rộng 8m;
- + Phía Nam giáp đất ông D, dài 25m;
- + Phía Bắc giáp đất ông D dài 25m.

Hai bên thỏa thuận là vợ chồng ông L1, bà C đưa cho vợ chồng ông D trước 14.500.000 đồng, vợ chồng ông D có trách nhiệm tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông L1, bà C, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm. Số tiền còn lại 1.500.000 đồng, khi nào vợ chồng ông D làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông L1, bà C thì sẽ trả đủ, tuy nhiên ngày 10/11/2011 ông L1, bà C đã đưa cho ông D, ông H' L 1.500.000 đồng còn lại.

Đến năm 2012 giữa vợ chồng ông L1, bà C và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận: đến UBND xã E để tách thửa, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc thực tế thì diện tích thực tế sử dụng là: 148,7m<sup>2</sup>, trong đó đất ở nông thôn là 75m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là 73,7m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và bà H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo nữa mà đem tất cả các giấy tờ liên quan về nhà cất giữ. Mặc dù vợ chồng ông L1, bà C nhiều lần đến yêu cầu tiếp tục nhưng ông D và ông H' L không thực hiện.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà H' L thì những người mua đất đã xây dựng nhà cửa, công trình kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng và ở ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



Hiện nay, được biết sau khi chia, tách thửa đất ra chuyển nhượng cho 08 hộ dân, thì vợ chồng ông D và ông H' L không làm các thủ tục để tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng như thỏa thuận giữa các bên, mà ông bà đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1134m<sup>2</sup> đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ Đắk Lắk (B) để vay tiền vào năm 2014.

Việc không thực hiện hợp đồng đã cam kết của ông D, bà H' L và việc Ngân hàng TMCP Đ, cho vay tiền nhưng không tìm hiểu; không thẩm định thực tế tài sản đảm bảo thế chấp là sai các quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của của các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông D và ông H' L.

Nay ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2 thay đổi nội dung đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số: 01/2014/6181889/HĐBĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ Đắk Lắk, đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1.134m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vô hiệu.

Ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 118.5 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 8,09 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.99 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất còn lại của ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C cạnh dài 15.20 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 cạnh dài 14.87 mét.

Ông Đoàn Văn G yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đoàn Văn G có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Đoàn Văn G theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 80.3 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.26 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 5.22 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 và một phần giáp đường đi có tổng cạnh dài 15.61 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.84 mét.

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2006 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị N có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 76.4 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.05 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 4.93 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn G cạnh dài 15.84 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.52 mét.

Bà Nguyễn Thị N đồng ý trả cho ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn số tiền 8.080.000 đồng ( phần 20% hợp đồng bà Nguyễn Thị N chưa thực hiện xong hợp đồng.)

Ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2005 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 109.1 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 7.13 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.31 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.52 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5, bà Thủy Thị L2 cạnh dài 15.89 mét.

Ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2007 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 302.7 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 20.58 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 19.84 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.89 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 cạnh dài 14.77 mét.

Ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 87.9 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 6.15 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 6.07 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 cạnh dài 14.77 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T7 cạnh dài 14.50 mét.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đoàn Thị T7 trình bày:**

Ngày 18/01/2001 tôi cùng chồng là Hồ Minh T8 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn diện tích đất là 92,5 m<sup>2</sup>, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 15.000.000 đồng, tôi đã đưa đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng nhà cửa, công trình kiên cố trên đất.

Tuy nhiên, lúc nhận chuyển nhượng do đất chưa được tách thửa, nên vợ chồng tôi và vợ chồng ông D, bà H' L chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông D và bà H' L hứa sẽ làm thủ tục tách thửa và sang tên đổi chủ cho chúng tôi nhưng đến nay không thực hiện.

Năm 2014 ông D và bà H' L đã mang toàn bộ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43 cùng với hai thửa đất khác đi thế chấp vay tiền ngân hàng B, hiện nay ngân hàng đang khởi kiện, yêu cầu ông D và bà H' L trả nợ, nếu không trả được nợ thì phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ trong đó có cả phần diện tích đất mà ông D, bà H' L đã chuyển nhượng cho chúng tôi, thì vợ chồng tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp Luật.

Mặc dù Tòa án đã giải thích cho chúng tôi có quyền làm đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 tờ bản đồ số 43 vô hiệu và đề nghị ông D, bà H' L Ayũn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để tách thửa, sang tên đổi chủ cho chúng tôi, nhưng tôi không làm đơn yêu cầu độc lập, sau này xét thấy cần thiết, tôi sẽ tự khởi kiện một vụ án độc lập, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Minh Đ trình bày:**

Tôi là chồng bà Phạm Thị T11, năm 2006 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông D và bà H' L diện tích đất 5x20, với giá tiền 10.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng viết tay, không công chứng chứng thực theo quy định pháp luật, tuy nhiên vợ chồng tôi đã đưa đủ tiền và xây dựng công trình trên đất. Mặc dù Tòa án đã giải thích cho chúng tôi có quyền làm đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 tờ bản đồ số 43 vô hiệu và đề nghị ông D, bà H' L Ayũn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để tách thửa, sang tên đổi chủ cho chúng tôi, nhưng tôi không làm đơn yêu cầu độc lập, sau này xét thấy cần thiết, tôi sẽ tự khởi kiện một vụ án độc lập, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đoàn Thị H trình bày:**

Năm 2005 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn diện tích đất là 190 m<sup>2</sup>, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 15.000.000 đồng tôi đã đưa 13.000.000 đồng và đã nhận đất, xây dựng nhà cửa, công trình kiên cố trên đất. Do chỉ nhận một phần diện tích thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43 nên giữa tôi và ông D, bà H' L chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Nay ông Đặng Công D trả cho ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và Ngân hàng đã tắt toán trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn, Ngân hàng không yêu cầu phát mãi tài sản này nữa, nên tôi không có ý kiến gì, tôi cũng không có đơn yêu cầu độc lập buộc ông D và ông H' L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tôi, lúc nào cần

thiết tôi sẽ kiện sau.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Nhất D1 và bà Lê Thị S2 trình bày:**

Năm 2005 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn diện tích đất là 190 m<sup>2</sup>, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 17.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã đưa đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng nhà cửa, công trình kiên cố trên đất.

Do chỉ nhận một phần diện tích thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43 nên giữa tôi và ông D, bà H' L chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông D và bà H' L hứa sẽ làm thủ tục tách bìa và sang tên đổi chủ cho chúng tôi nhưng đến nay không thực hiện.

Ngày 18/6/2021, chúng tôi đã thỏa thuận và đã thay ông Đặng Công D trả cho ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và Ngân hàng đã tắt toán trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn, nay Ngân hàng không yêu cầu phát mãi tài sản này nữa, nên tôi không có ý kiến gì, gia đình chúng tôi và gia đình ông D sẽ tự thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị N1 và ông Lê Văn L3 trình bày:**

Ngày 02/3/2008 chúng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N một lô đất có diện tích 110 m<sup>2</sup>, trong đó chiều ngang 5 mét, chiều dài 22 mét địa chỉ thửa đất tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 15.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng, chúng tôi được biết diện tích đất trên do bà N nhận chuyển nhượng của ông D và bà H' L Ayũn và chưa hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật, nên tôi và bà N chỉ làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tôi đã đưa cho bà N 13.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng, thì khi nào ông D và bà H' L làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi sẽ đưa đầy đủ.

Hiện nay tôi đã biết được, sau khi bà N nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà H' L, thì ông D và bà H' L không chịu làm thủ tục tách thửa, sang tên đổi chủ cho bà N mà mang toàn bộ thửa đất đi thế chấp vay ngân hàng, hiện nay không trả được nợ, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông D và bà H' L trả nợ, nếu không trả được thì xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ. Còn bà N có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa ông D, bà H' L với ngân hàng và yêu cầu ông D và bà H' L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, thì tôi có quan điểm là đề nghị chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà N. Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đất đứng tên bà N thì tôi và bà N sẽ thỏa thuận hoàn tất thủ tục để đất từ bà N sang tên tôi theo quy định pháp luật, còn hiện nay tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa bà N và tôi.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P trình bày:**

Ngày 04/8/2009 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C một thửa đất tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 48.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng thì chúng tôi chỉ làm giấy mua bán viết tay, vì thửa đất này ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng của ông D, bà H' L một phần thửa đất diện tích 200 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43, diện tích 1134 m<sup>2</sup>, ông D và bà H' L chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên đổi chủ cho ông L1, bà C.

Năm 2011 thì vợ chồng tôi cũng chuyển nhượng thửa đất mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông L1, bà C cho vợ chồng ông Lê Văn L3 và bà Đoàn Thị T10 với giá 60.000.000 đồng.

Do vậy, hiện nay vợ chồng tôi không còn liên quan tới thửa đất trên. Nay ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43 diện tích 1134 m<sup>2</sup> trong hợp đồng số 01 ngày 3/4/2014 giữa ông D và bà H' L với ngân hàng B và buộc ông D, bà H' L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ký kết ngày 02/12/2006 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đổi chủ lô đất đã thỏa thuận mua bán cho ông L1, bà C thì tôi đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Còn hiện nay thửa đất trên vợ chồng tôi đã chuyển nhượng, không liên quan nữa, nên vợ chồng tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Văn L3 và bà Đoàn Thị T10 trình bày:**

Năm 2011 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng lô đất của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá là 60.000.000 đồng, chúng tôi đã đưa đủ tiền, lúc nhận chuyển nhượng, tôi cũng biết nguồn gốc thửa đất này do ông B, bà P nhận chuyển nhượng của ông L1, bà C và ông L1, bà C nhận chuyển nhượng của ông D, bà H' L, nay ông D và bà H' L đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp ngân hàng, đến hạn không trả nợ và đang bị ngân hàng khởi kiện, còn ông L1, bà C đang khởi kiện yêu cầu ông D và bà H' L thực hiện việc tách thửa chuyển lô đất trên cho ông L1, bà C.

Việc khởi kiện của ông L1, bà C chúng tôi hoàn toàn đồng ý, lúc nào lô đất trên được tách thửa đứng tên ông L1, bà C thì chúng tôi sẽ tự thỏa thuận chuyển nhượng với nhau theo quy định pháp luật.

Hiện nay vợ chồng tôi bận công việc, nên trong các buổi tiếp theo vợ chồng tôi xin vắng mặt.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Văn T9 trình bày:**

Ngày 30/11/2006 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông G 01 lô đất thổ cư tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất này nằm trong thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1134m<sup>2</sup>. Đến năm 2012 giữa ông G và vợ chồng ông D cùng nhau thỏa thuận, cùng đi đến UBND xã E để tách thửa, kê khai để ông T9 và bà Ý được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi được quy ước tách thửa xong thì vợ chồng ông D và ông H' L không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo, nay ông G đang khởi kiện thì đề nghị Tòa án chấp nhận đơn của ông G.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng công chứng T trình bày:**

- Ngày 03/4/2014 Văn Phòng công chứng T có tiếp nhận và công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6181889/HĐBĐ giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Đ Đắk Lắk. Các quyền sử dụng đất thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807 (Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43, diện tích 1134m<sup>2</sup>), Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH490698 (Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43, diện tích 890m<sup>2</sup>); Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827995 (Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, diện tích 4171m<sup>2</sup>).

- Cơ sở pháp lý để văn phòng công chứng thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản tại thời điểm này bao gồm: Luật công chứng 2006, Luật đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự 2005 (BLDS 2005),...

- Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn, văn phòng công chứng kiểm tra thông tin ngăn chặn liên quan đến tài sản thế chấp và nhận thấy tại thời điểm công chứng, các thửa đất này không có tranh chấp, các quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và vẫn trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng đủ các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003:

- Theo khoản 1 Điều 47, Luật công chứng 2006 thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản, các quyền sử dụng đất mà ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đem thế chấp đều nằm trên địa bàn xã E, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc công chứng viên của Văn Phòng công chứng T thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên hoàn toàn đúng với thẩm quyền đã được quy định.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp, ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp này, hai ông bà đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, các nội dung trong hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật, các nội dung trong hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Như vậy: Công chứng viên của Văn Phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng thế chấp bất động sản hoàn toàn đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Văn Phòng công chứng T sẽ không tham gia với tư cách là bên liên quan trong vụ việc dân sự nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Văn Phòng công chứng T đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc để có căn cứ giải quyết.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện tương đối đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn để kéo dài thời hạn giải quyết vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, mà một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị HĐXX: Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 122, 124, 127, 134, 135, 137, 342, 355, 471, 474, 476, 478, 689, 697, 698, 699, 701, 702, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 129, 688 BLDS năm 2015; Căn cứ Luật đất đai 2003; Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.**

1.1. Buộc ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền lãi suất của hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 tính đến ngày 30/6/2021 là: 283.575.000 đồng (*hai trăm tám mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*)

Trường hợp ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn không tự nguyện thanh toán đủ số lãi suất phát sinh nói trên, thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi tài sản đã thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ đó là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho Hộ Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 Hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhận tặng cho theo hợp đồng số: 01-01TP/CCSCI/HĐGD ngày 09/10/2006.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn phải trả tiền vay gốc 200.000.000 đồng, của hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 và đình chỉ đối với việc yêu cầu Tòa án tuyên quyền bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.



2. Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của: ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thủy Thị L2.

2.1. Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số: 01/2014/6181889/HĐBĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ Đắk Lắk, đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1.134m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vô hiệu.

2.2. Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2; ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 có hiệu lực.

Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn; Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thủy Thị L2, có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của các đương sự tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ và đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thủy Thị L2, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm khởi kiện bị đơn ông Đặng Công D, Bà H' L Ayũn có nơi cư trú tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn, HĐXX nhận định như sau:

Ngày 03/4/2014, ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã ký hết hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Đ Đắk Lắk để phục vụ chăn nuôi gia súc với số tiền vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày 03/4/2014 đến ngày 03/3/2015.

Quá hạn trả nợ, nhưng tới ngày 18/6/2021 bị đơn ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn mới trả được tiền vay gốc 200.000.000 đồng, chưa trả được bất kỳ khoản tiền lãi nào. Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất các bên thỏa thuận đối với khoản vay nói trên là 13.5%/năm, lãi suất quá hạn được tính 150% của lãi suất trong hạn (*tức 20,25%*). Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến ngày thanh toán hết khoản vay gốc 18/6/2021 cụ thể như sau: Tiền lãi suất trong hạn tính từ ngày rút vốn 04/4/2014 đến hạn trả nợ 03/3/2015 là 334 ngày là  $200.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\% : 360 \times 334 = 25.050.000 \text{ đồng}$ ; Tiền lãi suất quá hạn, được tính từ ngày tiếp theo của ngày đến hạn trả nợ ngày 04/3/2015 đến ngày trả hết nợ gốc ngày 18/6/2021 là 2298 ngày là  $200.000.000 \text{ đồng} \times 20,25\% : 360 \times 2298 = 258.525.000 \text{ đồng}$ ,

Cần buộc ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có trách nhiệm trả tiền lãi suất là: 283.575.000 đồng cho ngân hàng.

Do ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã thanh toán xong số tiền vay gốc 200.000.000 đồng, nên Ngân hàng chỉ yêu cầu trả tiền lãi của số tiền vay gốc còn nợ là 258.525.000 đồng (*tính đến ngày đã trả xong tiền gốc*). Không yêu cầu tính tiền lãi từ ngày tiếp theo cho đến khi trả hết tiền lãi, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

2.2. Về tài sản thế chấp: Khi vay tiền ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/6181889 ngày 03 tháng 4 năm 2014 với ngân hàng để thế chấp tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup>.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>.

Việc thế chấp đối với tài sản trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình vay thì ngày 18/6/2021 đã trả cho Ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc và đã rút Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>.

Nay, Ngân hàng chỉ yêu cầu phát mãi hai quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp còn lại gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup> để ngân hàng thu hồi nợ.

Xét, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho hộ Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhận tặng cho theo hợp đồng số: 01-01TP/CCSCI/HĐGD ngày 09/10/2006, thì theo biên bản xác minh ngày 16/6/2020 tại UBND xã Krông Búk thì thửa đất trên ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã thế chấp cho Ngân hàng, ai đang sử dụng thì chính quyền địa phương không nắm rõ. Quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn khẳng định quyền sử dụng đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông bà và ông bà đã mang thế chấp cho ngân hàng theo quy định pháp luật, hiện không có tranh chấp với bất kỳ ai, nên chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng phát mãi toàn bộ thửa đất trên để ngân hàng thu hồi nợ.

Còn, đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn thì trong quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số: 01/2014/6181889/HĐBD ngày 03/4/2014 giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ Đắk Lắk, đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1.134m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vô hiệu với lý do: Từ năm 2005 đến 2011 vợ chồng ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã chia và cắt thửa đất trên chuyển nhượng cho 8 hộ dân cụ thể: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T6 diện tích 168 m<sup>2</sup> với số tiền 11.500.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ bà Phạm Thị T11 diện tích 105 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Xuân L1 diện tích 200 m<sup>2</sup> với số tiền 16.500.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị N diện tích 110 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ ông Bùi Thanh T5 diện tích 480 m<sup>2</sup> với số tiền 30.000.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ ông Đoàn Văn G diện tích 120 m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng; Chuyển nhượng

cho hộ bà Trịnh Thị T4 diện tích 120 m<sup>2</sup> với số tiền 17.000.000 đồng; Chuyển nhượng cho hộ ông Hồ Minh T8 diện tích 92,5 m<sup>2</sup> với số tiền 15.000.000 đồng.

Để chứng minh việc chuyển nhượng, những người có đơn yêu cầu độc lập nêu trên đã cung cấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay; đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất của người sử dụng đất ông Đặng Công D, xin tách thành 8 thửa đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 43, được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận vào năm 2012; đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận. Ngoài ra, theo thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 760/TB-ĐTTH ngày 03/8/2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Krông Pắc cũng thể hiện trong thời gian từ tháng 3/2005 đến tháng 1/2011 ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã chia diện tích của thửa đất chuyển nhượng cho 8 hộ dân trên và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/5/2020 thì thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn thì hiện nay các hộ dân đang sử dụng và đã xây dựng nhà cửa, công trình khép kín trên thửa đất.

Ngày 03 tháng 4 năm 2014 Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn. Do quá trình thẩm định, định giá tài sản thế chấp cán bộ Ngân hàng không thực hiện đúng quy trình thẩm định tài sản cho vay, dẫn đến không làm rõ tài sản trên đất là nhà cửa, công trình kiên cố do những người nhận chuyển nhượng đất của ông D và bà H' L xây dựng và ở ổn định từ trước thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp. Ông D và bà H' L mang tài sản đã chuyển nhượng cho người khác trước đó đi thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 106 luật đất đai năm 2003.

*Tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định:*

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:*

*b) Đất không có tranh chấp;*

Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn để ngân hàng thu hồi nợ mà căn cứ Điều 130 của BLDS 2015 để chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc

lập của ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2: Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số: 01/2014/6181889/HĐBĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ Đắk Lắk, đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1.134m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.

Đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup>, thì hiện nay ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã trả khoản vay gốc 200.000.000 đồng và Ngân hàng đã trả lại cho ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, Ngân hàng xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 BLTTDS, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn phải trả tiền vay gốc 200.000.000 đồng, của hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 và đình chỉ đối với việc yêu cầu Tòa án tuyên quyền bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490698 thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn để Ngân hàng thu hồi nợ.

2.3. Xét đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 118.5 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 8,09 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.99 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất còn lại của ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C cạnh dài 15.20 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 cạnh dài 14.87 mét.

Đơn yêu cầu độc lập của Đoàn Văn G yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đoàn Văn G có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Đoàn Văn G theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 80.3 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.26 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 5.22 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 và một phần giáp đường đi có tổng cạnh dài 15.61 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.84 mét.

Đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2006 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị N có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 76.4 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.05 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 4.93 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn G cạnh dài 15.84 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.52 mét.

Đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2005 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 109.1 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 7.13 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.31 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.52 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5, bà Thủy Thị L2 cạnh dài 15.89 mét.

Đơn yêu cầu độc lập của ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2007 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 302.7 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 20.58 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 19.84 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.89 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 cạnh dài 14.77 mét.

Đơn yêu cầu độc lập của ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 87.9 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 6.15 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 6.07 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 cạnh dài 14.77 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T7 cạnh dài 14.50 mét.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tất cả các hợp đồng trên đều là bản phô tô, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng đã được người bán đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn và những người nhận chuyển

nhượng đất đều thừa nhận có sự chuyển nhượng trên và thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 760/TB-ĐTTH ngày 03/8/2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Krông Pắc cũng thể hiện trong thời gian từ tháng 3/2005 đến tháng 1/2011 ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã chia diện tích của thửa đất chuyển nhượng cho 8 hộ dân trên, do vậy HĐXX xác định đây là chứng cứ không cần chứng minh theo Điều 92 BLTTDS.

Xét, sáu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đều chỉ là bản viết tay hợp đồng không được công chứng, chứng thực.

Tuy nhiên, tại Điều 129 bộ luật dân sự 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

*“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn đã nhận đủ tiền (trừ bà N còn nợ 2.000.000 đồng hẹn xong giấy tờ sẽ trả) và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận đất và xây dựng công trình kiên cố trên đất. Các hợp đồng trên đã thực hiện ít nhất 2/3 hợp đồng, nên cần công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực và buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thủy Thị L2 với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A.

Bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn với giá 10.000.000 đồng, mới trả 8.000.000 đồng, còn nợ 2.000.000 đồng, như vậy mới thực hiện được 80% hợp đồng, còn 20% chưa thực hiện, hiện nay thửa đất trên có giá thị trường 40.400.000 đồng, nên buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán phần 20% chưa thực hiện trả cho ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn là 8.080.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã tiến hành trích đo địa chính thửa đất, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí cụ thể như sau:



Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2020 hết 2.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng, cần buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ.

Tiền chi phí trích đo địa chính thửa đất và định giá tài sản hết 7.200.000 đồng, những người có đơn yêu cầu độc lập đã nộp tạm ứng, cần buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải hoàn trả lại cụ thể:

Trả cho ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho ông Đoàn Văn G số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho ông Hoàng Xuân S1 và bà Trịnh Thị T4 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thuỷ Thị L2 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Riêng bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn số tiền 8.080.000 đồng (*phần 20% hợp đồng chưa thanh toán*) đối trừ 1.200.000 đồng ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N, do đó bà Nguyễn Thị N chỉ phải trả cho ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn số tiền còn lại là 6.880.000 đồng, ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn không phải trả tiền chi phí trích đo địa chính thửa đất, tiền định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị N nữa.

[4] Về án phí: Do một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ và yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2 được chấp nhận nên ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải chịu *14.178.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vay tài sản và 1.800.000 đồng đối với việc tiếp tục thực hiện 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (300.000 đồng x 6= 1.800.000 đồng)*.

Do Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên quyền bán phát mãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn không được chấp nhận nên buộc Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 9.046.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại số tiền 8.746.000 đồng, theo biên lai số AA/2017/0009486, ngày 17/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Do yêu cầu độc lập của ông Bùi Thanh T5 và bà Thuỷ Thị L2; ông Hoàng Xuân S1 và bà Trịnh Thị T4; ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6; Ông Đoàn

Văn G; Bà Nguyễn Thị N; Ông Phạm Xuân L1, Bà Nguyễn Thị C được chấp nhận nên không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 124, 127, 134, 135, 137, 342, 355, 471, 474, 476, 478, 689, 697, 698, 699, 701, 702, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.**

1.1. Buộc ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền lãi suất của hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 tính đến ngày 18/6/2021 là: **283.575.000 đồng** (*hai trăm tám mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Trường hợp ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn không tự nguyện thanh toán đủ số lãi suất phát sinh nói trên, thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự, bán phát mãi tài sản đã thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ đó là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V827995 tại thửa số 02; tờ bản đồ số 18; diện tích 4.171 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/01/2004 cho Hộ Y T12 Ayun, ngày 01/11/2006 Hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhận tặng cho theo hợp đồng số: 01-01TP/CCSCI/HĐGD ngày 09/10/2006.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc đề nghị Tòa án tuyên quyền bán phát mãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn phải trả tiền vay gốc 200.000.000 đồng, của hợp đồng tín dụng số 01/2014/6181889/HĐTD ngày 03/4/2014 và đình chỉ đối với việc yêu cầu Tòa án tuyên quyền bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng

nhận QSDĐ số AH 490698 thửa số 432; tờ bản đồ số 43; diện tích 890 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/01/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của: ông Phạm Xuân L1; bà Nguyễn Thị C; ông Đoàn Văn G; ông Hoàng Xuân S1; bà Trịnh Thị T4; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị T6; ông Bùi Thanh T5; bà Thuỷ Thị L2.

2.1. Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp số: 01/2014/6181889/HĐBĐ ngày 03/4/2014 giữa ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ Đắk Lắk, đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 1.134m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 774807 thửa số 36; tờ bản đồ số 43; diện tích 1.134 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 03/10/2007 cho hộ ông Đặng Công D và bà H' L Ayũn.

2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 118.5 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 8,09 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.99 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất còn lại của ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C cạnh dài 15.20 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 cạnh dài 14.87 mét.

2.3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đoàn Văn G có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Đoàn Văn G theo quy định của pháp luật, với diện tích đất sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc:

Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 80.3 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.26 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 5.22 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Vũ Minh Đ và bà Phạm Thị T11 và một phần giáp đường đi có tổng cạnh dài 15.61 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.84 mét.

2.4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2006 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị N có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 76.4 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 5.05 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 4.93 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn G cạnh dài 15.84 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.52 mét.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn số tiền 8.080.000 đồng ( phần 20% hợp đồng bà Nguyễn Thị N chưa thực hiện xong hợp đồng.)

2.5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2005 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 109.1 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 7.13 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 7.31 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cạnh dài 15.52 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5, bà Thủy Thị L2 cạnh dài 15.89 mét.

2.6. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2007 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 302.7 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 8 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 20.58 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 19.84 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 cạnh dài 15.89 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 cạnh dài 14.77 mét.

2.7. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không ghi ngày tháng*) giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn, để thực hiện việc tách thửa đất, chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Xuân S1, bà Trịnh Thị T4 theo quy định của pháp luật, với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả trích đo địa chính thửa đất của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A là 87.9 m<sup>2</sup> (trong đó đã được chia 6 m<sup>2</sup> đất thổ cư) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 6.15 mét.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 6.07 mét.

Phía Nam giáp diện tích đất ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 cạnh dài 14.77 mét.

Phía Bắc giáp diện tích đất của ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T7 cạnh dài 14.50 mét.

*Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

*Kèm theo bản án là kết quả Trích đo địa chính thửa đất tỷ lệ 1/500 của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đo đạc- Tư vấn A ngày 15 tháng 10 năm 2019.*

**3. Về chi phí trích đo địa chính thửa đất, thẩm định, định giá tài sản.**

3.1. Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*)

3.2. Buộc ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải hoàn trả tiền chi phí trích đo địa chính thửa đất, tiền định giá tài sản cụ thể như sau:

Trả cho ông Phạm Xuân L1 và bà Nguyễn Thị C số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*)

Trả cho ông Đoàn Văn G số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho ông Hoàng Xuân S1 và bà Trịnh Thị T4 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

Trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*). Đối trừ 8.080.000 đồng (*phần 20% hợp đồng bà Nguyễn Thị N phải thanh toán ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn tại mục 2.4, do đó ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn không phải trả tiền chi phí trích đo địa chính thửa đất, tiền định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn số tiền còn lại của mục 2.4 là 6.880.000 đồng*).

#### 4. Về án phí:

4.1. Ông Đặng Công D, bà H' L Ayũn phải chịu 14.178.750 đồng (*mười bốn triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với việc vay tài sản và 1.800.000 đồng (*một triệu tám trăm nghìn đồng*) đối với việc tiếp tục thực hiện 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4.2. Buộc Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 9.046.000 đồng (*chín triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp, Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại số tiền 8.746.000 đồng (*tám triệu bảy trăm bốn sáu nghìn đồng*), theo biên lai số AA/2017/0009486, ngày 17/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

4.3 Hoàn trả cho ông Bùi Thanh T5 và bà Thủy Thị L2 số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), tạm ứng án phí mà ông Võ Ngọc C đã nộp thay theo biên lai số AA/2017/0011020, ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

4.4. Hoàn trả cho ông Hoàng Xuân S1 và bà Trịnh Thị T4 số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), tạm ứng án phí mà ông Võ Ngọc C đã nộp thay theo biên lai số AA/2017/0011021, ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

4.5. Hoàn trả cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T6 số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), tạm ứng án phí mà ông Võ Ngọc C đã nộp thay theo biên lai số AA/2017/0011022, ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

4.6. Ông Đoàn Văn G; Bà Nguyễn Thị N; Ông Phạm Xuân L1, Bà Nguyễn Thị C thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nên Tòa án không đề cập giải quyết.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Chu Anh Hùng**