

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK HÀ
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 19/2021/DS-ST
Ngày 30/7/2021
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK HÀ, TỈNH KON TUM.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Hưng.
2. Ông Vũ Văn Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dịu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 (thụ lý cũ số: 121/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020) - Tiếp tục giải quyết ngày 26 tháng 3 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP D (Viết tắt là: HDBank). Địa chỉ trụ sở: 25 Bis, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường Ngh, Quận 1, Thành phố M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th - Chức vụ: Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP D.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Ph- Chức vụ: Trưởng bộ phận quan hệ khách hàng cá nhân- Chi nhánh T- (Theo giấy ủy quyền số: 488/2020/UQ-HDB ngày 01/9/2020 của Giám đốc Trung tâm kiêm Trưởng phòng xử lý nợ Ngân hàng TMCP D). Địa chỉ: 664 đường Trần Phú, phường Quyết Thắng, thành phố K, tỉnh T. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Bùi Văn B, sinh năm 1973 và chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Cùng địa chỉ Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 9 năm 2020 và các bản tự khai, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D trình bày:

Ngân hàng TMCP D có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ngày 20/7/2017 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 với anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H cho vay số tiền gốc 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*); Mục đích cho vay: Cho vay nông nghiệp, vay vốn chăn nuôi bò, heo và chăm sóc cà phê. Thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 10,5%/năm, lãi suất này áp dụng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng Lãi suất huy động tiết kiệm thường 13 tháng do Ngân hàng HD bank công bố hoặc niêm yết tại thời điểm xác định lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm, Ngân hàng đã giải ngân cho anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H đủ số tiền vay. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh B và chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi, gốc vay khi đến kỳ hạn thanh toán như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết. Ngân hàng đã thông báo cho anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H nhiều lần nhưng vẫn không trả số nợ trên, toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên Ngân hàng TMCP D khởi kiện yêu cầu anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H trả nợ cả gốc và lãi vay cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, cung cấp cho Tòa án bảng theo dõi gốc, lãi vay tính đến ngày 30/7/2021 và yêu cầu anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 30/7/2021 là: 691.084.482 đồng (*Sáu trăm chín mươi một triệu không trăm tám mươi tư ngàn bốn trăm tám hai đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 549.999.996 đồng (*Năm trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi sáu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn: 46.303.606 đồng (*Bốn mươi sáu triệu ba trăm lẻ ba ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 94.780.924 đồng (*Chín mươi tư triệu bảy trăm tám mươi ngàn chín trăm hai bốn đồng*) và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ kể ngày 31/7/2021 trên số nợ gốc thực nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ngày 20/7/2017 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 cho đến khi anh B, chị H thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP D được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mại thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ của anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H tại Ngân hàng TMCP D thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật hoặc anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ anh B và chị H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP D các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP D với anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H, gồm có:

1. Quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm diện tích 2.559m^2 (*Hai nghìn năm trăm năm mươi chín mét vuông*) tại Thửa đất số: 13, tờ bản đồ số: 34. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632, ngày 13 tháng 9 năm 2007 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Bùi Văn B (đã được chỉnh lý biến động bỏ chữ hộ thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 31 ngày 20/7/2015 của UBND xã U). Trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/7/2015 có ghi địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã M, huyện H, tỉnh T. Thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 cấp ngày 13 tháng 9 năm 2007 thì thửa đất trên tọa lạc tại Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Việc sai sót về địa chỉ đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất là do lỗi đánh máy và không làm ảnh hưởng đến bản chất pháp lý của tài sản thế chấp đã đăng ký theo quy định của pháp luật.

2. Quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm diện tích 6.160m^2 (*Sáu nghìn một trăm sáu mươi mét vuông*) tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 72. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902, ngày 23 tháng 11 năm 2001 mang tên ông Bùi Văn B (đã được thay đổi và cơ sở pháp lý theo hồ sơ đăng ký biến động ngày 08/8/2012; ngày 28/8/2012 và ngày 20/7/2015 mang tên ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H).

3. Quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích $1.156,5\text{m}^2$ (*Một nghìn một trăm năm mươi sáu phẩy năm mét vuông*), trong đó đất ở tại nông thôn 106m^2 , đất vườn $1.050,5\text{m}^2$ tại Thửa đất số: 803, tờ bản đồ số: 41. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 041789, ngày 29 tháng 6 năm 2015 mang tên bà Trần Thị Thu H.

4. Quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trồng cây công nghiệp lâu năm diện tích $3.256,5\text{m}^2$ (*Ba nghìn hai trăm năm mươi sáu phẩy năm mét vuông*) tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169, ngày 19 tháng 9 năm 2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U).

Về án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H có rút và tự bán một tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 04 ở Tổ dân phố 9, thị trấn Đ, huyện H, tỉnh T để trả nợ khoản vay của Hợp đồng tín dụng trước đó cho Ngân hàng chứ không liên quan đến Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ngày 20/7/2017.

** Bị đơn anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H trình bày:*

Vào ngày 20/7/2017 anh, chị có ký kết hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP D số tiền 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích chăm sóc cây cà phê, chăn nuôi heo, bò. Thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 10,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150%, lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Trong quá trình thực hiện anh, chị đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc, tiền lãi khi đến kỳ hạn thanh toán như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 30/7/2021 anh B, chị H còn nợ tiền gốc, tiền lãi phát sinh như Ngân hàng đã trình bày là đúng, anh, chị đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ngày 20/7/2017 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 mà anh, chị đã ký kết với Ngân hàng. Anh B và chị H không có tiền để trả cho Ngân hàng nên anh, chị đồng ý xử lý bán tài sản mà anh, chị đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H là người có lỗi nên tự nguyện chịu toàn bộ theo quy định.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà anh B và chị H thế chấp cho Ngân hàng TMCP D để bảo đảm cho khoản vay. Kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hiện trạng, cụ thể:

1. Đối với Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.156,5 m², trong đó đất ở tại nông thôn 106m², đất vườn 1.050,5m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 041789 do UBND huyện H, tỉnh T cấp ngày 29/6/2015. Mang tên người sử dụng bà Trần Thị Thu H; Địa chỉ thường trú: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ theo hiện trạng thì số thửa đất và số tờ bản đồ đúng, nhưng diện tích thực tế mà bà Trần Thị Thu H sử dụng là 757,8m², diện tích chênh lệch giảm là 398,7m².

2. Đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 72, diện tích 6.160m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902 do UBND huyện H, tỉnh T cấp ngày 23/11/2001. Mang tên người sử dụng ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; Địa chỉ thường trú: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định theo hiện trạng

thì kết quả đo đạc và tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì xác định là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 40, diện tích thực tế là 5200.5m², diện tích chênh lệch giảm là 959,5 m², hình thể thửa đất thay đổi.

3. Đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 do UBND huyện H, tỉnh T cấp ngày 13/9/2007. Mang tên người sử dụng ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; Địa chỉ thường trú: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Khi tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, người sử dụng đất là anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H, đại diện Ngân hàng TMCP D không xác định được vị trí thửa đất. Kết quả đo xác định vị trí máy GPS của cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H được phân công đi làm nhiệm vụ và đối chiếu với bản đồ giải thửa, bản đồ đo đạc chính quy thì thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, có diện tích 2.559m² và thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, có diện tích 3.256,5m² bị cấp chồng trên cùng một thửa đất.

4. Đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T theo Giấy CNQSD đất số BU 432169 cấp ngày 19/9/2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biên động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U). Không có tài sản.

*** Ý kiến của cơ quan chuyên môn Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H có ý kiến trả lời tại Công văn số: 11/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 12/01/2021 và Công văn số: 34/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 01/3/2021 như sau:**

1. Đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số BX 041789:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 041789 được UBND huyện H cấp ngày 29/6/2015 tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.156,5 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 106,0m² và đất vườn 1.050,5m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T cấp cho bà Trần Thị Thu H.

- Theo hồ sơ xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng của thửa đất số 803, tờ bản đồ số 41, diện tích đo đạc lại là 757,8m², giảm 398,7m² so với Giấy CNQSD đất đã cấp.

- Lý do chênh lệch giảm: Do sai số phương pháp tính diện tích thửa đất; diện tích giảm thuộc loại đất vườn (đất sản xuất nông nghiệp).

2. Đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số U 695902:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902 được UBND huyện Đắk Hà cấp ngày 23/11/2001 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 72, diện tích 6.160,0m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T cấp cho ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H.

- Theo hồ sơ xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 72, diện tích đo đạc là 5200.5m², giảm 959,5 m² so với Giấy CNQSD đất đã cấp.

- Lý do chênh lệch diện tích, hình thể thửa đất: Năm 2001, việc cấp CNQSD đất trên địa bàn xã U được thực hiện theo bản đồ giải thửa năm 2001 đo đạc bằng phương pháp thủ công; xử lý số liệu thủ công, chuyển vẽ lên bản đồ giải thửa bằng thước đo tỷ lệ, tính diện tích bằng tấm phim nhựa theo lưới ô vuông, nên độ khép góc thửa đất và diện tích thửa đất có độ chính xác chưa cao. Do đó, hình thể thửa đất trên Giấy CNQSD đất và thực tế chưa đồng nhất (*hình thể thửa đất có thay đổi nhưng không lớn*), diện tích giảm là do chênh lệch giữa các lần đo, mặc dù ranh giới mốc giới thửa đất sử dụng ổn định.

- Theo bản đồ giải thửa năm 2001, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 40 theo bản đồ chính quy hiện nay là một thửa đất cùng vị trí đất, không dịch chuyển vị trí thửa đất. Việc hiệu chỉnh thông tin thửa đất từ bản đồ giải thửa năm 2001 sang bản đồ địa chính chính quy (thuộc hệ thống hồ sơ địa chính mới nhất) nhằm đảm bảo việc thống nhất quản lý CSDL đất đai.

3.Đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số AK 525632 và Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số BU 432169:

- Giấy CNQSD đất số AK 525632 cấp ngày 13/9/2007 tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559,0m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T được cấp theo hình thức tập thể trên cơ sở bản đồ giải thửa năm 2006 do đơn vị tư vấn (Xí nghiệp Địa chính Phương Minh) lập và hướng dẫn các chủ sử dụng đất kê khai đăng ký QSD đất được UBND xã U xét duyệt đủ điều kiện, trình UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất cho nhân dân xã U; trong đó có gia đình ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (*Hồ sơ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp theo nội dung Công văn*).

- Giấy CNQSD đất số BU 432169 cấp ngày 19/9/2014 tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, có diện tích 3.256,5m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T được cấp theo hình thức tập thể. Trên cơ sở kết quả đo đạc bản đồ chính quy do đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Kỹ thuật Đo Đạc Địa chính Quảng Ngãi) lập, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thẩm định và định hướng các chủ sử dụng đất kê khai đăng ký QSD đất được UBND xã U xét duyệt đủ điều kiện, trình UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất cho nhân dân xã U; trong đó có gia đình ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H.

- Trên cơ sở chỉ ranh của chủ sử dụng đất, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định tọa độ, đối chiếu bản đồ địa chính chính quy, bản đồ giải thửa năm 2006 thì: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559,0m² theo bản đồ giải thửa năm 2006 và thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, có diện tích 3.256,5m² bản đồ chính quy là một thửa.

- Lý do sai sót: Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 cấp năm 2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 432169 cấp năm 2014 được thực hiện bởi đơn vị tư vấn đo đạc hướng dẫn các chủ sử dụng đất kê khai; quá trình xét duyệt, thẩm tra tại UBND xã U do số lượng hồ sơ lớn nên kiểm soát đối chiếu các kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ chưa được chặt chẽ, dẫn đến việc cấp chồng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cùng một vị trí đất. Mặt khác, tuy cùng một thửa đất nhưng ông Bùi

Văn B và bà Trần Thị Thu H đã kê khai không trung thực; hành vi kê khai không đúng thực tế của các cá nhân dẫn đến việc UBND xã U lập hồ sơ, xét duyệt để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai lần (cấp chồng) là trái qui định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến gì về các diện tích đất chênh lệch giảm và diện tích đất bị cấp chồng giữa thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, diện tích 2.559m² và thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, diện tích 3.256,5m². Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đối với các tài sản thế chấp và đề nghị Tòa án giải quyết các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Anh B và chị H cho rằng việc một thửa đất cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp chồng) là lỗi do cán bộ địa chính, không phải lỗi do của anh, chị. Khi làm hồ sơ vay vốn cán bộ của Ngân hàng không đi thẩm định, xem xét đối với hai tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 72, diện tích 6.160m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902 do UBND huyện H, tỉnh T cấp ngày 23/11/2001 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 do UBND huyện H, tỉnh T cấp ngày 13/9/2007. Cán bộ Ngân hàng chỉ đi thẩm định, xem xét hai tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.156,5 m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 041789 cấp ngày 29/6/2015 và Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, có diện tích 3.256,5m². Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 cấp ngày 19 tháng 9 năm 2014. Anh B và chị H khi thế chấp các tài sản hoàn toàn không biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 cấp năm 2007 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 432169 cấp năm 2014 bị cấp chồng trên cùng một thửa đất, đến khi Tòa án đi xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thì anh, chị mới biết, nếu biết anh, chị đã không thế chấp để vay vốn ngân hàng.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng mà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Để việc giải quyết vụ án được triệt để toàn diện, đúng pháp luật, bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, tránh bỏ lọt tội phạm về hình sự, Tòa án đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kon Tum để xem xét điều tra theo thẩm quyền của các tội phạm theo quy định của Bộ luật Hình sự. Ngày 25/3/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kon Tum có văn bản số:120/VPCQCSĐT V/v không thụ lý khởi tố hình sự. Bởi, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cho rằng nguyên nhân dẫn đến sự việc cấp chồng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh Bôi, chị H khai báo không trung thực là không có cơ sở và không đúng với hướng dẫn tại Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật

Đất đai. Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 và số BU 432169 được anh Bôi, chị H sử dụng để ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng HDBank từ năm 2015 đến nay. Việc thế chấp được lập hồ sơ, cán bộ tín dụng của Ngân hàng thẩm định và đăng ký, vào sổ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã xác thực tính pháp lý của hai Giấy CNQSD và đảm bảo nội dung trên giấy chứng nhận thế chấp phù hợp với thông tin được lưu trong hồ sơ địa chính do mình quản lý. Đồng thời, thông tin về số thửa, tờ bản đồ và diện tích trên Giấy CNQSD cũng khác nhau. Do đó, việc anh Bôi, chị H cho rằng không biết hai Giấy CNQSD AK 525632 và số BU 432169 là cấp cho cùng một thửa đất là có cơ sở. Hành vi của anh Bôi, chị H không có dấu hiệu tội phạm quy định trong Bộ luật Hình sự. Quyền và nghĩa vụ giữa anh Bôi, chị H với Ngân hàng HDBank được điều chỉnh tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ký ngày 20/7/2017 là tranh chấp dân sự.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Đại diện nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả được khoản nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là 4 quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên. Nhưng xét thấy có 02 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 432169 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19/9/2014 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632 được UBND huyện H cấp ngày 13/9/2007 là một thửa đất (theo công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H ngày 01/3/2021) nên không có tài sản thế chấp để thi hành, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Do đó cần xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng mà việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Vì vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà thụ lý nên căn cứ khoản 1 Điều 41 Luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trên cơ sở ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa và xem xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng dân sự:

[1.1]. Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Đây là vụ án tranh chấp về Hợp đồng tín dụng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh là Ngân hàng TMCP D và cá nhân là anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H vay vốn với mục đích để chăn nuôi bò, chăn nuôi heo và chăm sóc cà phê và có thế chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H

cùng cư trú tại Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp thì có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cùng một vị trí đất (cùng một thửa đất). Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 34, Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết theo thẩm quyền. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị cấp chồng mà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà giải quyết vụ án theo quy định nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

[1.2]. *Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được ủy quyền bằng văn bản theo quy định của pháp luật, Bị đơn anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H có mặt tham gia tố tụng.

[1.3]. *Về áp dụng Bộ Luật dân sự để giải quyết:* Thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng là ngày 20/7/2017; hợp đồng thế chấp là ngày ngày 21/7/2015 và ngày 03/10/2016 do Bộ luật dân sự năm 2005 điều chỉnh. Tuy nhiên, đây là giao dịch dân sự đang thực hiện có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ vào quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngày 20/7/2017, Ngân hàng TMCP D và anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 với nội dung: Số tiền vay: 550.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng: Vay nông nghiệp - Vay vốn chăn nuôi bò, chăn nuôi heo và chăm sóc cà phê; Lãi suất vay trong hạn: 10.5%/năm, lãi suất này áp dụng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng Lãi suất huy động tiết kiệm thường 13 tháng của do HD bank hoặc niêm yết tại thời điểm xác định lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Ngân hàng TMCP D đã giải ngân cho anh B, chị H đủ số tiền vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ký giữa các bên.

Về nội dung, hình thức: Hợp đồng tín dụng hạn mức được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP D và bên vay anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn đều thừa nhận các khoản tiền nợ gốc, số tiền đã trả, số tiền còn nợ, số tiền lãi trong hạn, số tiền lãi quá hạn. Do đó, có đủ

căn cứ khẳng định Hợp đồng tín dụng hạn mức nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, anh B và chị H không trả nợ cho Ngân hàng như đã cam kết, nhiều lần Ngân hàng thông báo yêu cầu anh B và chị H trả nợ, nhưng anh, chị không thực hiện. Do đó anh B và chị H là bên có lỗi, vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật. Khi anh B và chị H chậm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc, nợ tiền lãi thì phải thanh toán tiền lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Xét yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản hai bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hơn nữa, trong quá trình ký hợp đồng tín dụng và quá trình giải quyết vụ án, anh B và chị H tự nguyện đồng ý với các thỏa thuận về lãi suất, không có ý kiến gì về lãi suất cho vay nên khi anh B và chị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền vay theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Vì vậy, buộc anh B và chị H phải trả số tiền nợ gốc, số tiền lãi còn nợ lại tính đến ngày 30/7/2021 là: 691.084.482 đồng (*Sáu trăm chín mươi một triệu không trăm tám mươi tư ngàn bốn trăm tám hai đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 549.999.996 đồng (*Năm trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi sáu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn: 46.303.606 đồng (*Bốn mươi sáu triệu ba trăm lẻ ba ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 94.780.924 đồng (*Chín mươi tư triệu bảy trăm tám mươi ngàn chín trăm hai bốn đồng*). Anh B và chị H tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226 ngày 20/7/2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 kể từ ngày 31/7/2021 cho đến khi thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng.

[2.4]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn:

- Ngân hàng TMCP DV và anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0046.A/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0046.B/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung của hai hợp đồng này. Các Hợp đồng thế chấp tài sản trên được công chứng tại Văn Phòng công chứng số 2 tỉnh T và được đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm nên việc thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0046.A/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0046.B/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung của hai hợp đồng này được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, nội dung, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế

chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2014; Điều 342 Bộ LDS năm 2005 (Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ LDS năm 2015) và hướng dẫn tại Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP D, anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H có quan hệ hôn nhân hợp pháp, tài sản thế chấp trên thuộc tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi thế chấp tài sản thì vợ chồng anh, chị ly hôn nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung, công nợ chung và cũng không tự thỏa thuận phân chia tài sản, các tài sản thế chấp không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, anh B, chị H không có ý kiến gì về tài sản đã thế chấp, hiện trạng đất và tài sản gắn liền trên đất như mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 27/11/2020, ngày 30/11/2020 và 01/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà thì diện tích đất thực tế đang sử dụng giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhưng Ngân hàng TMCP D không có ý kiến hay yêu cầu gì về diện tích thực tế chênh lệch giảm mà chấp nhận diện tích đất và tài sản trên đất thực tế theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Xét thấy có đủ căn cứ khẳng định hai Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã ký giữa các bên là có hiệu lực thi hành. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của hai Hợp đồng thế chấp này trong trường hợp anh B, chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Tài sản thế chấp bảo đảm gồm có:

1. Quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm diện tích 2.559m² tại Thửa đất số: 13, tờ bản đồ số: 34. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632, ngày 13 tháng 9 năm 2007 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Bùi Văn B (đã được chỉnh lý biến động bỏ chữ hộ thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 31 ngày 20/7/2015 của UBND xã U).

2. Quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 72, diện tích đất thực tế là 5200.5m², giảm 959,5 m² so với diện tích được cấp là 6106.6m², hình thể thửa đất có thay đổi. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902, ngày 23 tháng 11 năm 2001 mang tên ông Bùi Văn B (đã được thay đổi và cơ sở pháp lý theo hồ sơ đăng ký biến động ngày 08/8/2012; ngày 28/8/2012 và ngày 20/7/2015 mang tên ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H).

3. Quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó đất ở tại nông thôn 106m², đất 1.050,5m² tại Thửa đất số: 803, tờ bản đồ số: 41, diện tích đất thực tế là 757,8m², giảm 398.7m² so với diện

tích được cấp là 1.156,5m², diện tích giảm thuộc loại đất vườn (đất sản xuất nông nghiệp). Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 041789, ngày 29 tháng 6 năm 2015 mang tên bà Trần Thị Thu H.

- Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0201/16/HBBD-226 ký ngày 03/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 0201/16/HBBD-226/SDBS-01 ký ngày 20/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP D với anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H được công chứng tại Văn Phòng công chứng số 2 tỉnh T và được đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giao dịch bảo đảm. Hội đồng xét xử xét thấy: Qua lời khai của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định: Quyền sử dụng đất 3.256,5m² tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169, ngày 19 tháng 9 năm 2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U) đã thế chấp là không có.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp và ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 2.559,0m² tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559,0m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, giấy CNQSD đất số AK 525632 cấp ngày 13/9/2007 và Quyền sử dụng đất diện tích 3.256,5m² tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, giấy CNQSD đất số BU 432169 cấp ngày 19/9/2014 là một thửa (cấp chồng cho cùng một thửa đất). Tại thời điểm nhận thế chấp thì nguyên đơn không đi kiểm tra, xem xét, thẩm định đối với tài sản này, dẫn đến nguyên đơn và bị đơn không xác định được tài sản thế chấp thửa đất này có hay không và cũng không xác định được vị trí, ranh giới, tứ cận cụ thể của thửa đất như thế nào mà chỉ ghi thế chấp quyền sử dụng đất, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Hợp đồng thế chấp. Do Ngân hàng không xác định được tài sản thế chấp có hay không có, khi nhận thế chấp Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của anh B và chị H tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, diện tích 3.256,5m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 ngày 19 tháng 9 năm 2014 cấp cho hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U), hiện tại Ngân hàng cũng không xác định được tài sản thế chấp, tài sản này trên thực tế bị cấp chồng với thửa đất số: 13, tờ bản đồ số: 34 diện tích 2.559m². Như vậy, tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp xác định đã không có tài sản thế chấp này, theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định về trình tự thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất là không đảm bảo, không đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã được giải thích về hậu quả pháp lý của việc cấp chồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cùng một thửa đất là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, nhưng nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị cấp chồng mà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử, xét thấy việc nhận tài sản thế chấp bảo đảm của Ngân hàng TMCP D về trình tự, thủ tục chưa đảm bảo, tài sản bảo đảm thế chấp là quyền sử dụng đất nhưng không được xem xét, kiểm tra đầy đủ trước khi nhận thế chấp là không đúng quy định, không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực do pháp luật quy định nên không có giá trị pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0201/16/HBBĐ-226 ký ngày 03/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 0201/16/HBBĐ-226/SĐBS-01 ký ngày 20/7/2017 không thể bảo đảm cho việc thi hành án trên thực tế được. Ngân hàng TMCP D đề nghị xử lý tài sản thế chấp này là không có căn cứ theo quy định pháp luật, nên hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.5]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Mặc dù Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0201/16/HBBĐ-226 ký ngày 03/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 0201/16/HBBĐ-226/SĐBS-01 ký ngày 20/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP D với anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các đương sự trong vụ án đều không ai có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nếu có, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.6]. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, thị trấn Đ, huyện H, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số BH 597342 do UBND huyện H cấp ngày 28/05/2012 là một phần tài sản thế chấp thuộc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0046.B/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015, khi anh B, chị H xin rút ra và được Ngân hàng xử lý giải chấp tài sản thế chấp cho các Hợp đồng tín dụng trước đó là đúng quy định nên không xem xét giải quyết.

[2.7]. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 của UBND huyện H cấp ngày 19/9/2014 cho hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biên động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biên động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U) tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 40, diện tích 3.256,5m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T bị cấp chồng với giấy CNQSD đất số AK 525632 của UBND huyện H cấp ngày 13/9/2007 cho hộ bà Trần Thị Thu H và ông Bùi Văn B (đã được chỉnh lý biên

động bỏ chữ hộ thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 31 ngày 20/7/2015 của UBND xã U) tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.559,0m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T, hiện tại đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP D.

Hội đồng xét xử xét thấy: Do việc hướng dẫn các chủ sử dụng đất kê khai, xét duyệt, thẩm tra để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của các cơ quan chuyên môn chưa được chặt chẽ, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai lần cho cùng một vị trí đất (cấp chồng) không đúng với hướng dẫn tại Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2014, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19/9/2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U) là hoàn toàn có cơ sở vì đã cấp sai đối tượng theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP D có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 cho anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm không được chấp nhận.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 203; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116; 117; 122; 123; 317; 318; 319; 322; 429; 463; 466; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 90; 91; 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 và Điều 60 Luật hôn nhân và gia đình

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP D về nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226, ngày 20/7/2017 và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0046.A/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất,

tài sản gắn liền với đất số: 0046.B/15/HBBĐ-226 ngày 21/7/2015 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung của hai hợp đồng này.

Buộc anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/7/2021 là: 691.084.482 đồng (*Sáu trăm chín mươi một triệu không trăm tám mươi tư ngàn bốn trăm tám hai đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 549.999.996 đồng (*Năm trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi sáu đồng*), nợ tiền lãi trong hạn: 46.303.606 đồng (*Bốn mươi sáu triệu ba trăm lẻ ba ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 94.780.924 đồng (*Chín mươi tư triệu bảy trăm tám mươi ngàn chín trăm hai bốn đồng*).

Lãi suất phát sinh sẽ tiếp tục được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/7/2021) theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226, ngày 20/7/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226/ KUNN03 ngày 24/7/2019 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H trả hết số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP D (bên được thi hành án) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H (bên phải thi hành án) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng TMCP D có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm diện tích 2.559m² tại Thửa đất số: 13, tờ bản đồ số: 34. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 525632, ngày 13 tháng 9 năm 2007 mang tên bà Trần Thị Thu H và ông Bùi Văn B (đã được chỉnh lý biến động bỏ chữ hộ thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 31 ngày 20/7/2015 của UBND xã U).

- Quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 72, diện tích đất thực tế là 5200.5m², giảm 959,5 m² so với diện tích được cấp là 6106.6m², hình thể thửa đất có thay đổi. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 695902, ngày 23 tháng 11 năm 2001 mang tên ông Bùi Văn B (đã được thay đổi và cơ sở pháp lý theo hồ sơ đăng ký biến động ngày 08/8/2012; ngày 28/8/2012 và ngày 20/7/2015 mang tên ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H).

- Quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó đất ở tại nông thôn 106m², đất 1.050,5m² tại Thửa đất số: 803, tờ bản đồ số: 41, diện tích đất thực tế là 757,8m², giảm 398.7m² so với diện tích được

cấp là 1.156,5m², diện tích giảm thuộc loại đất vườn (đất sản xuất nông nghiệp). Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã U, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 041789, ngày 29 tháng 6 năm 2015 mang tên bà Trần Thị Thu H.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H đối với Ngân hàng TMCP D. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp bảo đảm mà không đủ thanh toán hết khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226, ngày 20/7/2017 và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) thì anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP D.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP D về việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0201/16/HBBĐ-226 ngày 03/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 0201/16/HBBĐ-226/SĐBS-01 ngày 20/7/2017: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0201/16/HBBĐ-226 ngày 03/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 0201/16/HBBĐ-226/SĐBS-01 ngày 20/7/2017 được ký kết giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP D với bên thế chấp là anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 10375/17/HĐTDHM-CN/226, ngày 20/7/2017 là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 do Ủy ban nhân dân huyện Đăk Hà cấp ngày 19 tháng 9 năm 2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U) cho anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H.

Anh Bùi Văn B, chị Trần Thị Thu H có trách nhiệm giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 432169 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19 tháng 9 năm 2014 mang tên hộ ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H (đã được chỉnh lý biến động thành ông Bùi Văn B và bà Trần Thị Thu H; bỏ từ hộ trên GCNQSD đất. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 28 ngày 12/9/2016 của UBND xã U) theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 155, Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), buộc anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H phải chịu toàn bộ.

Ngân hàng TMCP D không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 144; Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 3; Điều 6; Điều 18; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Buộc anh Bùi Văn B và chị Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.643.379 đồng (*Ba mươi một triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm bảy chín đồng*).

Buộc Ngân hàng TMCP D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm không được chấp nhận là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.141.540 đồng (*Mười bốn triệu một trăm bốn mươi một ngàn năm trăm bốn mươi đồng*) mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0004365 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 13.841.540 đồng (*Mười ba triệu tám trăm bốn mươi một ngàn năm trăm bốn mươi đồng*) sau khi đã trừ đi tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 30/7/2021) Nguyên đơn, Bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự:

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại ĐN;
- TAND tỉnh;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Đoàn Thị Kim Anh

