TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ RIỀNG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 03/2019/KDTM-ST
Ngày: 30/10/2019
V/v **"*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*"**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đinh Thị Hải**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Tạ Văn Khách**
Ông Nguyễn Sỹ Luận

Thư ký phiên tòa: **Ông Bùi Hoàng Long** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, Bình Phước.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa: **Ông Nguyễn Xuân Giáp** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2018/TLST - KDTM ngày 14/6/2018 về việc "***Tranh chấp Hợp đồng tín dụng***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐST - KDTM ngày 17 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tỏa số 02/2019/QĐST-KDTM ngày 08/10/2019 giữa các đương S:

Nguyên đơn: **Ngân hàng N**

Địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người Đ diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người Đ diện theo ủy quyền: Ông Đinh Thế L - Giám đốc Ngân hàng N (Theo Quyết định về việc ủy quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N)

Ông L ủy quyền lại cho ông Đặng Đình K – Phó giám đốc (Theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2019). Có mặt

Bị đơn: Bà **Lê Thị S** - sinh năm: 1961

Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện P

Người Đ diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn N – Chủ tịch

Người Đ diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Theo Văn bản ủy quyền số 57/GUQ-UBND ngày 12/7/2019). Vắng mặt

2. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước

Người Đ diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng L – Giám đốc. Vắng mặt

3. Ông Nguyễn Đức P - sinh năm 1973

4. Bà Vũ Thị R – sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đức Đ – sinh năm 1990

6. Bà Lường Thị Thu T – sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2018, bản tự khai lưu tại hồ sơ và lời khai tại phiên tòa, Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Đình Khoa trình bày:

Ngày 01/12/2016, Ngân hàng N (sau Đ viết tắt là ngân hàng) và bà Lê Thị S có ký Hợp đồng tín dụng số 5611LAV-201602807 với nội dung:

- Ngân hàng N cho bà Lê Thị S vay số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay: Kinh doanh nông sản.

- Lãi suất: 7%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, 03 tháng trả lãi một lần. Trong thời gian hiệu lực của hợp đồng, lãi suất cho vay được thay đổi theo quy định của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Bình Phước.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất đã thỏa thuận.

- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 01/12/2016.

Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 30/11/2016, giữa Ngân hàng N và bà S đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 có nội dung: Bà Lê Thị S thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau Đ viết tắt là GCNQSDĐ) số BR 037346 do Ủy ban nhân dân (sau Đ viết tắt là UBND) huyện B (nay là huyện P) cấp ngày 18/11/2013 cho bà Lê Thị S.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn N đã thực hiện việc giải ngân tiền cho bà S theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký với số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc việc trả nợ.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà S trả ngân hàng số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn (tạm tính đến ngày 30/10/2019) là 91.817.000đ (chín mươi mốt triệu tám trăm mười bảy nghìn đồng) và tiền lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 30/10/2019) là 40.717.000đ (Bốn mươi triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Nếu bà S không trả được nợ, ngân hàng sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Lê Thị S trình bày:

Mảnh đất có diện tích 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P do UBND huyện B (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà có nguồn gốc: Bà không nhớ thời gian nào vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Đức Đ, đã chết năm 2012) được bố mẹ chồng bà là ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Thị Đ cho 8.000m^2, cho ông Nguyễn Đức P (em trai ông Đ) 13.056m^2. Việc cho đất như trên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản. Tuy nhiên, toàn bộ diện tích đất trên lại đứng tên chồng bà (ông Nguyễn Đức Đ) trong GCNQSDĐ, bà không biết lý do tại sao ông Đ lại đứng tên đối với toàn bộ diện tích đất trên.

Khoảng năm 2003, 2004, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng 7.000m^2 đất cho vợ chồng ông P, việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Như vậy, gia đình bà chỉ còn thực tế sử dụng 1.000m^2 đất. Trên phần diện tích đất còn lại này có ngôi nhà cấp 4 là nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã L hỗ trợ tiền để xây khoảng năm 2008, 2009. Vị trí đất của vợ chồng ông Đ ở ngay phía sau ngôi nhà cấp 4 của gia đình bà. GCNQSDĐ mặc dù mang tên ông Đ nhưng do ông P cầm. Ông P cho ông Nguyễn Đức C (em trai ông P) và vợ là Nguyễn Thị T mượn GCNQSDĐ để vợ chồng ông C thế chấp ngân hàng vay tiền.

Năm 2012 ông Đ chết. Năm 2013, vợ chồng ông C tự đi làm thủ tục chuyển tên trong GCNQSDĐ từ tên chồng bà (ông Đ) sang tên bà và làm thủ tục vay vốn ngân hàng ngay sau khi được cấp sổ mang tên bà. Bà chỉ biết đến ngân hàng ký các thủ tục còn tiền vay là do vợ chồng ông C cầm, bà cũng không biết số tiền vay là bao nhiêu. Do đó, bà khẳng định bà không liên quan đến việc ngân hàng khởi kiện bà vì bà chỉ ký hộ thủ tục để vợ chồng ông C vay tiền, đất là của vợ chồng ông P nên bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà T trả tiền nợ cho ngân

hàng, nếu vợ chồng ông C không trả được nợ thì bà đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản là quyền sử dụng đất mang tên bà đang thế chấp tại ngân hàng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P trình bày:**

Năm 1996, bố mẹ ông là ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Thị Đ cho vợ chồng ông diện tích đất khoảng hơn 01 ha, bố mẹ ông cũng cho đất vợ chồng ông Đ phần đất giáp với đất của vợ chồng ông nhưng ông không biết diện tích đất vợ chồng bà S được cho bao nhiêu. Cuối năm 2001, chồng bà S là ông Nguyễn Đức Đ (anh trai ông) bị tai nạn nên vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông 7.000m^2 đất, vị trí đất ngay sau ngôi nhà cấp 4 hiện gia đình bà S đang sinh sống. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không lập hành biên bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau.

Năm 2016, gia đình ông được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 3,5ha tại thôn 6, xã L, huyện P trong đó có cả phần đất 7.000m^2 nằm phía sau ngôi nhà cấp 4 của gia đình bà S mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà S năm 2001. Bà S trình bày là ông Đ đứng tên trong GCNQSDĐ đối với cả phần đất ông được bố mẹ cho là không đúng vì nếu đứng tên thì phải là đồng sở hữu cả hai anh em chứ ông không đồng ý để một mình ông Đ đứng tên.

Ông không biết diện tích đất 21.056m^2 hiện bà S đang thế chấp cho ngân hàng nằm ở vị trí nào, do đó việc bà S thế chấp đất để vay ngân hàng không liên quan đến ông.

Tại phiên hòa giải ngày 04/10/2018 và tại phiên tòa, ông P thừa nhận mảnh đất bà S thế chấp cho ngân hàng trong đó có 20.056m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông. Do đó, ông không đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản này để thu hồi khoản nợ bà S vay ngân hàng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Đ trình bày:**

Khi bố anh (ông Nguyễn Đức Đ) còn sống, anh có nghe bố mẹ anh nói lại mảnh đất có diện tích 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P là tài sản chung của bố mẹ anh và chú ruột anh là Nguyễn Đức P do ông bà nội anh là ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Thị Đ cho. Trong diện tích đất nói trên có 8.000m^2 đất của bố mẹ anh còn lại là của ông P. Anh được biết bố anh đứng tên trong GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất trên. Năm 2001, do bố anh bị tai nạn, hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên bố mẹ anh đã bán 7.000m^2 đất cho ông P. Gia đình anh chỉ còn sử dụng trên thực tế là 1.000m^2 đất.

Năm 2012 bố anh mất không để lại di chúc. Ông bà nội anh là ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Đ nhờ mẹ anh tiếp tục đứng tên sổ đối với diện tích đất 21.056m^2. Anh không biết lý do tại sao ông bà nội anh và ông P lại không làm thủ tục tách sổ đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông P (20.056m^2). Anh chỉ

biết ông bà nội anh tự làm thủ tục, mẹ con anh ký vào các giấy tờ ông bà nội đưa, gia đình anh không biết ra sổ lúc nào vì không được giữ sổ.

Năm 2013, ông bà nội anh bảo mẹ anh (Lê Thị S) đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình ký thủ tục để ông bà vay tiền. Từ năm 2013 đến năm 2016, cứ mỗi năm mẹ anhlại đến ngân hàng ký thủ tục để ông bà anh vay tiền một lần. Anh không biết số tiền vay là bao nhiêu.

Mẹ anh vay tiền hộ ông bà nội anh nhưng hiện nay do vỡ nợ nên ông bà anh đã bỏ đi khỏi địa phương nên anh đồng ý để ngân hàng phát mại diện tích đất 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P, trên đất có ngôi nhà cấp 4 do gia đình anh đang ở.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lường Thị Thu T trình bày:**

Chị là vợ anh Nguyễn Đức Đ, là con dâu bà Lê Thị S. Chị xây dựng gia đình với anh Đạt từ cuối năm 2011. Chị nghe nói diện tích đất 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước thực chất là của ông P, mẹ chồng chị (bà S) chỉ đứng tên giùm trong GCNQSDĐ. Chị nghe nói cây điều trên đất là do ông P trồng còn cao su là do ông P trồng cách Đ khoảng 5 năm.

Nếu ngân hàng phát mại tài sản trên thì chị không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị R không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được ý kiến của bà R. Bà R có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.**

Ngày 26/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng mở phiên tòa xét xử vụ án trên. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P xuất trình 02 GCNQSDĐ số BX980091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/9/2016 và GCNQSDĐ số BX 980092 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/9/2016. Cả hai GCNQSDĐ đều mang tên ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R. Theo nội dung thể hiện trong GCNQSDĐ số BX 980091 thì ông P, bà R được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 29.256,8m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, thửa số 7, tờ bản đồ số 31. Xét thấy cần xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án và không thể thực hiện ngay tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngưng phiên tòa để xác minh làm rõ có việc cấp trùng đất của ông P, bà R vào GCNQSDĐ mà bà S thế chấp cho Ngân hàng N? Nếu có cấp trùng thì diện tích đất cấp trùng là bao nhiêu? Do đã hết thời hạn tạm ngưng phiên tòa mà vẫn chưa làm rõ được vấn đề trên nên Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Đ diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn bà S phải trả số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/10/2019 là 732.534.000đ (Bảy trăm ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi tư nghìn đồng). Nếu bà S không trả hoặc không trả đủ số tiền trên thì Đ diện nguyên đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, GCNQSDĐ số BR 037346 do UBND B (nay là huyện Phú Riềng) cấp ngày 18/11/2013 cho bà Lê Thị S.

Bị đơn bà Lê Thị S và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản bà S thế chấp cho Ngân hàng vì trong đó phần lớn là diện tích đất của ông bị cấp trùng vào sổ của bà S.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- ***Về tố tụng:*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các Điều 117, 119, 320, 323, 408, 419, 463, 466 Bộ luật dân S 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Buộc bà Lê Thị S phải trả Ngân hàng N số tiền nợ gốc 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng thế chấp chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ký ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng N và bà Lê Thị S vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

Đ là vụ án dân S về tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng N và bị đơn là bà Lê Thị S, có địa chỉ cư trú tại: Thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân S thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa

án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 2 lần tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng người Đ diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đều vắng mặt không có lý do. Ngoài ra, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Người Đ diện theo ủy quyền của UBND huyện P, bà Vũ Thị R và chị Lường Thị Thu T có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân S năm 2015 xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

2. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Hợp đồng tín dụng số 5611-LAV-201602807 ngày 01/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng N và bà Lê Thị S, các bên thống nhất thỏa thuận trong hợp đồng: Ngân hàng N đồng ý cho bà Lê Thị S vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 01/12/2016. Nội dung và hình thức Hợp đồng đã tuân thủ quy định tại các điều 117 và 119 Bộ luật dân S năm 2015 khi giao kết nên xác định Đ là hợp đồng hợp pháp. Do vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng N đã thực hiện đúng cam kết là giải ngân số tiền 600.000.000 đồng cho bà Lê Thị S vay, bà S đã nhận đủ số tiền này. Tuy nhiên, quá thời hạn trả nợ nhưng bà S không trả được nợ và giữa các bên cũng không thỏa thuận cơ cấu lại nợ nên ngân hàng đã khởi kiện bà S tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S cho rằng bà không liên quan đến số tiền vay trên vì bà chỉ ký các thủ tục vay hộ cho bố mẹ chồng bà là ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Thị Đ. Tuy nhiên, Đ diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình trình bày ngân hàng chỉ làm thủ tục cho bà S vay, ngân hàng đã giao đủ tiền cho bà S theo hợp đồng tín dụng còn sau đó bà S giao tiền cho ai ngân hàng không biết. Bà S cũng thừa nhận bà đã nhận tiền trực tiếp từ ngân hàng sau đó bà mới đưa lại tiền cho ông T, bà Đ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà S phải chịu trách nhiệm đối với số tiền vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Còn việc bà S đưa lại tiền cho ông T, bà Đ là giao dịch khác, không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ án này. Bà S có quyền khởi kiện ông T, bà Đ bằng vụ án khác nếu có căn cứ.

[2]. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016: Để đảm bảo khoản vay trên, Ngân hàng N thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đối với quyền sử dụng đất có diện tích 21.056m^2 do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013, đất tọa lạc tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tài sản thế chấp gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp 4, diện tích sử dụng 100m^2; vườn điều 02 ha.

Nguồn gốc diện tích đất bà S thế chấp cho ngân hàng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S trình bày diện tích đất 21.056m^2 tại thôn 6, xã L, huyện P do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà S ngày 28/11/2013 có nguồn gốc do bố mẹ chồng bà là ông Phạm Đức T và bà Phạm Thị Đ cho vợ chồng bà 8.000m^2, còn lại 13.056m^2 cho ông Nguyễn Đức P, chồng bà (Nguyễn Đức Đ) đứng tên sổ đối với toàn bộ diện tích đất trên. Khoảng năm 2001, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P 7.000m^2. Gia đình bà S chỉ có quyền sử dụng trên thực tế là 1.000m^2. Sau khi ông Đ chết năm 2012, bà lại tiếp tục đứng tên sổ đối với diện tích đất trên. Ông P có lời khai trong số diện tích đất 21.056m^2 có 20.056m^2 là của vợ chồng ông, đã được cấp GCNQSDĐ năm 2016. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông P không xuất trình GCNQSDĐ cũng như tài liệu, chứng cứ chứng minh 20.056m^2 đất nằm trong GCNQSDĐ của bà S là của ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa ngày 26/10/2018, ông P xuất trình GCNQSDĐ số BX 980091, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R ngày 06/9/2016, diện tích đất 29.256,8m^2 tọa lạc tại thôn 6, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 31. Ngày 20/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã có Công văn số 94/CV-CNVPĐKPR có nội dung "Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng đã phối hợp cùng UBND xã L tiến hành xác minh thực tế thửa đất của bà Lê Thị S, phát hiện ranh thửa đất của bà Lê Thị S đã bị trùng lên một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 31, diện tích 29.256,8m^2 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ Nguyễn Đức P". Để xác định cụ thể diện tích đất của bà S bị cấp trùng vào GCNQSDĐ số BX 980091 của hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng cùng với chính quyền địa phương, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và các đương S đã đo phần đất của hộ bà S và hộ ông P sử dụng trên thực tế. Theo kết quả đo đạc thể hiện tại Sơ đồ đo đạc địa chính ngày 17/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì tổng diện tích đất đứng tên bà Lê Thị S trên thực tế là 18.345,4m^2, trong đó phần đất hộ ông P đang sử dụng là 16.719,9m^2, phần đất bà S đang thực tế sử dụng là 1.625,5m^2. Bà S và ông P có lời khai xác nhận hình thể thửa đất thể hiện tại sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đúng với hình thể đất

trên thực tế và diện tích đất các bên đang thực tế sử dụng đúng như thể hiện trong sơ đồ. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ số BX 980091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R, diện tích đất được cấp 29.256,8m^2 tọa lạc tại thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 31 thì GCNQSDĐ trên được cấp đổi từ GCNQSDĐ cũ số V 721667 do UBND huyện P (cũ) cấp cho hộ bà Vũ Thị R, diện tích được cấp 18.241m^2 tại thôn 11, xã L, huyện P (nay là thôn 6, xã L, huyện P) ngày 27/02/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 624491 do UBND huyện P cấp cho hộ bà Vũ Thị R ngày 08/12/2010, diện tích được cấp 23.444m^2 tại thôn 11, xã L, huyện P (nay là thôn 6, xã L, huyện P). Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ số BX 980091 thì nguồn gốc diện tích đất được cấp do ông P và bà R khai hoang một phần từ năm 1987 sau đó nhận chuyển nhượng thêm của vợ chồng bà S, ông Đ và khai phá thêm. Ông P, bà R khai thác, sử dụng đất từ năm 1987 đến nay. Tuy nhiên, trong số diện tích đất 29.256,8m^2 hộ ông P, bà R được cấp, quá trình giải quyết vụ án đã xác định có 16.719,9m^2 đất bị cấp trùng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 037346 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013, diện tích được cấp 21.056m^2 (đo đạc thực tế là 18.345,4m^2). Diện tích đất trên được UBND huyện P (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Đức Đ ngày 28/4/1998. Ông Đ chết năm 2012, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ có văn bản từ chối nhận thừa kế và tặng cho phần thừa kế của mình cho bà Lê Thị S. Do đó, bà S được UBND huyện B (cũ) cấp toàn bộ diện tích đất trên ngày 18/11/2013. Như vậy, diện tích đất 16.719,9m^2 tại thôn 6, xã L, huyện Phú Riềng hiện nay vừa nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 980091, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R ngày 06/9/2016, vừa nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 037346 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013. Quá trình giải quyết vụ án đã xác minh làm rõ phần diện tích đất cấp trùng này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R. UBND huyện B và người Đ diện theo ủy quyền của UBND huyện B đều có văn bản thừa nhận do có S sai sót nên đã cấp trùng một phần diện tích đất giữa hai GCNQSDĐ nêu trên. Như vậy, quyền sử dụng đất bà S thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016, diện tích đất thế chấp theo sổ là 21.056m^2, tuy nhiên diện tích đất đo thực tế là 18.345,4m^2 trong đó có 16.719,9m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Đức P và bà Vũ Thị R. Do đó, quyền sử dụng đất bà S thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên ngân hàng không thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản trong trường hợp bà S không

thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng tín dụng vì thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân S năm 2015 nên Hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu.

[3]. Xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử xét thấy:

Lỗi để hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016 vô hiệu thuộc về cả bà S và Ngân hàng. Cụ thể: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà S đều trình bày trong số diện tích đất 21.056m^2 đất tại thôn 6, xã L, huyện P, được UBND huyện B (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 18/11/2013, bà chỉ có quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất, diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R. Như vậy, bà S biết rõ diện tích đất bà thế chấp cho ngân hàng phần lớn là thuộc quyền sử dụng của ông P, bà R nhưng bà không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp, vi phạm khoản 5 Điều 320 Bộ luật dân S năm 2015. Lỗi của Ngân hàng khi làm thủ tục cho vay chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ do cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà S mà không xem xét, tìm hiểu kỹ lưỡng tài sản thế chấp dẫn đến tại mục 1.2 tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016 đã ghi không đúng tài sản gắn liền với đất trên thực tế, cụ thể: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2019 do Tòa án cùng với chính quyền địa phương tiến hành thì tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà trên đất có diện tích 54m^2 và công trình phụ có diện tích 25m^2; 350 cây cao su 05 năm tuổi và 150 cây điều khoảng 20 năm tuổi nhưng tài sản gắn liền với đất thể hiện trong hợp đồng gồm: Nhà xây cấp 4, tổng diện tích sử dụng 100m^2 và vườn điều 02 ha. Mặt khác, ngân hàng không tìm hiểu những tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ai? Có phải thuộc sở hữu của bà S không? Nếu qua tìm hiểu, những tài sản gắn liền với đất nêu trên không thuộc quyền sở hữu của bà S thì ngân hàng phải đưa chủ sở hữu tài sản vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hợp đồng thế chấp hoặc phải có ý kiến của những người này trước khi Ngân hàng và bà S ký hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 408 Bộ luật dân S năm 2015 không xem xét trách nhiệm bồi thường của bà S cho Ngân hàng.

[4]. Theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 17/4/2019 thì diện tích đất của bà S tại thôn 6, xã L, huyện P đo đạc trên thực tế là 18.345,4m^2, thiếu 2.710,6m^2 so với GCNQSDĐ do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013. Tại Công văn số 57/CV-CNVPĐKPR ngày 18/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P trả lời nguyên nhân sai lệch diện tích đất đo đạc thực tế và GCNQSDĐ là do tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1998 phương pháp đo đạc, tính toán diện tích còn thô sơ không chính xác bằng phương pháp đo đạc, tính toán diện tích hiện nay. Trong quá trình

xác minh , thu thập chứng cứ giải quyết vụ án đã làm rõ trong số diện tích đất trên có 16.719,9m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, bà R nằm trong diện tích đất 29.258,6m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R theo GCNQSDĐ số BX 980091 ngày 06/9/2016. Diện tích đất còn lại trên thực tế của bà S là 1.625,5m^2. UBND huyện B có công văn thừa nhận do có S sai sót nên đã cấp trùng một phần diện tích đất giữa hai GCNQSDĐ nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị UBND huyện B thu hồi GCNQSDĐ số BR 037346 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013 và điều chỉnh diện tích bà S được sử dụng đúng theo thực tế.

[5]. Việc cấp trùng sổ trên làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng N với bà Lê Thị S bị vô hiệu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị Cơ quan điều tra Công an huyện P điều tra làm rõ trách nhiệm của các cơ quan, cá nhân liên quan đến việc cấp trùng sổ trên.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định những tài sản thế chấp là 2.000.000đ (hai triệu đồng), số tiền này Ngân hàng N đã nộp. Do yêu cầu phát mại tài sản thế chấp không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên.

Về án phí dân S sơ thẩm: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân S sơ thẩm, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng. Bà S phải chịu toàn bộ án phí dân S sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26; 35; 39; khoản 4 Điều 147; 157 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân S năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 320, 323, 408, 419, 463, 466 Bộ luật dân S 2015;

Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc bà Lê Thị S phải trả Ngân hàng N tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/10/2019 là 732.534.000đ (Bảy trăm ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi tư nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn (đã làm tròn) là 91.817.000đ (Chín mươi mốt triệu tám trăm mười bảy nghìn

đồng) tiền lãi quá hạn (đã làm tròn) là 40.717.000đ (Bốn mươi triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày 31/10/2019, bà S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5611LAV 201602807/HĐTD ngày 01/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số Q.2016.0583 ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng N với bà Lê Thị S vô hiệu.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 037346 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013 và điều chỉnh diện tích đất bà Lê Thị S được sử dụng sau khi trừ diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Đức P và bà Vũ Thị R theo Sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (kèm theo bản án).

4. Kiến nghị cơ quan điều tra Công an huyện P điều tra làm rõ trách nhiệm của các cơ quan, cá nhân có liên quan trong việc cấp trùng diện tích 16.719,9m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Đức P, bà Vũ Thị R vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 037346 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị S ngày 18/11/2013.

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

2/.Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp: là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) Ngân N phải chịu. Số tiền này Ngân hàng N đã nộp đủ.

3/. *Về án phí dân S sơ thẩm*: Buộc bà Lê Thị S phải chịu 36.627.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân S sơ thẩm.

Hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 14.771.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026480 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

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 được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *VKSND H. P;*
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *Chi cục THADS H. P;*
- *Các đương S;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đinh Thị Hải