TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂKLĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 27-8-2024
v/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Quang Tuyên.

2. Ông Lê Đình Hoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/8/2024, tại T sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2024/TLST-DS ngày 16/01/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2024/QĐXXST-DS ngày 12/7/2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 30/2024/QĐ-ST-DS ngày 7/8/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S; Trụ sở: 266-268 đường N, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – C/v: Tổng Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền số 3272/2022/QĐ-PL ngày 26/12/2022): Ông Trần K – C/v: Trưởng Phòng giao dịch huyện H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền lại (Văn bản ủy quyền số 3272/2022/QĐ-PL ngày 26/12/2022): Ông Hoàng Ngọc Đ - C/v: Phó Phòng giao dịch huyện H, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 435 đường P, thị trấn D, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. **Bị đơn:** Vợ chồng ông Vũ Như H (vắng mặt), bà Dương Thị H (có mặt); cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2. Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền số 14/GUQ-UBND ngày 06/3/2024): Ông Y T Êban – C/v: Phó Chủ tịch UBND huyện H; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Anh K – C/v: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H; có mặt.

3.3. Anh Vũ Văn H.

3.4. Anh Vũ Bình T.

3.5. Chị Vũ U.

3.6. Anh Vũ Văn C.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk; tất cả đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN NHƯ SAU:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2023, quá trình tố tụng n*gười đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:*

Ngày 01/08/2018, hộ ông Vũ Như H, bà Dương Thị H ký Hợp đồng tín dụng số LD 1821100882 vay của Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Đ - PGD H (viết tắt Ngân hàng) số tiền 560.000.000đồng; mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp; lãi suất vay 10.5%/năm tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng; thời hạn vay 12 tháng; thời hạn trả nợ 01/8/2019. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông H, bà H ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018, có đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp cho Ngân hàng 02 quyền sử dụng đất gồm:

+ Quyền sử dụng đất số V 070047, thửa đất số 19, 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.431 m², toạ lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002.

+ Quyền sử dụng đất số V 070721, thửa đất số 24, 35 tờ bản đồ số 19, 20, diện tích 9.632 m², toạ lạc tại xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 03/12/2002.

Đến ngày 14/9/2020, ông H, bà H thanh toán 50.000.000đồng; ngày 28/3/2024 ông H, bà H trả 34.000.000đồng, ngày 25/6/2024 trả 15.000.000đồng. Tổng số tiền đã trả 99.000.000đồng nợ gốc. Số còn lại quá hạn nhưng ông H, bà H không trả nợ là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông H, bà H phải cho Ngân hàng tổng 987.441.185đồng. Trong đó, tiền gốc 461.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 350.640.178đồng, tiền lãi quá hạn 175.801.007đồng tạm tính đến ngày xét xử ngày 27/8/2024 và lãi phát sinh cho đến khi trả xong theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có). Trường hợp ông H, bà H không trả được nợ thì yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018 để thu hồi nợ theo quy định.

Bị đơn bà Dương Thị H trình bày: Chúng tôi thừa nhận và thống nhất với nội dung mà người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã trình bày ở trên là đúng. Về số tiền mà tôi cùng chồng là ông Vũ Như H đã vay tại Ngân hàng; số tiền còn nợ còn lại, cũng như về lãi suất; thời hạn vay; mục đích vay theo Hợp

đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng và Hợp đồng thế chấp mà vợ chồng tôi đã ký kết số 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018 với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả tổng 987.441.185đồng. Trong đó, tiền gốc 461.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 350.640.178đồng, tiền lãi quá hạn 175.801.007đồng, lãi tạm tính đến ngày xét xử ngày 27/8/2024 và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký thì tôi và chồng đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chúng tôi xin Ngân hàng được trả dần. Trường hợp vợ chồng tôi không trả đủ số tiền trên thì Ngân hàng có có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản mà vợ chồng tôi đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

Bị đơn ông Vũ Như H mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B trình bày:*

Năm 1999, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất tại Thôn T, xã H, huyện H của ông Mai Văn L, ngày 29/11/2002 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V 070226, thửa số số 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 1022m^2, từ khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi sử dụng ổn định, làm nhà ở trên thửa đất này từ năm 2016 đến nay không có tranh chấp với ai, đất có cạnh tiếp giáp ranh với nhà đất của ông H, bà H. Sau khi được Tòa án thông báo sự việc thì chúng tôi đến gặp địa chính xã và kiểm tra thực tế thửa đất thì mới phát hiện, thửa đất mà vợ chồng tôi đang sử dụng đã bị cấp nhầm giấy CNQSD đất cho hộ ông H, bà H. Cụ thể, GCNQSDĐ số V070047, thửa số 19, tờ bản đồ số 24, được UBND huyện H cấp cho hộ ông H ngày 29/11/2002, còn giấy CNQSD đất của chúng tôi thì lại cấp nhầm sang thửa số 20 mà thửa số 20 này thực tế là đất của ông Phạm Văn Đ nằm phía bên kia đường đối diện với thửa đất hiện tại tôi đang sử dụng.

Như vậy việc cấp GCNQSDĐ có sai sót, nhầm lẫn giữa các thửa đất trên thực tế mà chúng tôi sử dụng, đất của tôi thì cấp cho hộ ông H, bà H còn đất của ông Phạm Văn Đ thì lại cấp cho chúng tôi. Hiện nay, tôi được biết hộ ông H, bà H đã thể chấp GCNQSDĐ trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng và không trả nợ nên bị ngân hàng khởi kiện, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản của hộ ông H, bà H trong đó có thửa đất của tôi bị cấp nhầm cho hộ ông H, bà H. Thửa đất số 19, tờ bản đồ 24 do hộ chúng tôi đang sử dụng nhưng UBND huyện H đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông H, bà H. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSQSD đất số V070047 được UBND huyện H cấp cho hộ ông H ngày 29/11/2002 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 24.

** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện H và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Uỷ ban nhân dân huyện H - ông Nguyễn Anh Khoa trình bày:*

Việc UBND huyện H cấp GCNQSD đất số V070047, ngày 29/11/2002 đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 24, diện tích 1972m^2 cho hộ ông Vũ Như H là đúng thẩm quyền theo quy định Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập khởi kiện cho rằng UBND huyện H cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24 cho hộ ông Vũ Như H, UBND huyện H đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thẩm tra, xác minh để có thông tin chính xác, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070047 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24 được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002, Uỷ ban xin trả lời như sau: Trường hợp Toà án nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết vụ án nêu trên có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành. Trong đó, có kết luận về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070047 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24 được UBND huyện H cấp ngày 29/11/2002 cho hộ ông Vũ Như H, thì UBND huyện H sẽ căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực để thi hành.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn H, anh Vũ Bình T, chị Vũ U, anh Vũ Văn C (các con của ông Vũ Như H, bà Dương Thị H) quá trình giải quyết mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại Toà án, không tham gia tố tụng.*

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị được trả dần tiền vay. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Tuyên buộc ông H, bà H phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 987.441.185đồng. Trong đó, tiền gốc 461.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 350.640.178đồng, tiền lãi quá hạn 175.801.007đồng, lãi tạm tính đến ngày 27/8/2024 và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B: Hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất số V070047 được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 24. Đất toạ lạc tại xã Ea H'Leo, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/8/2018 giữa ông H, bà H với Ngân hàng là vô hiệu đối với quyền sử dụng diện tích đất 1.972m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V070047 ngày 29/11/2002.

Trong trường hợp Ông Vũ Như H, bà Dương Thị H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý một phần tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018 để thu hồi nợ theo quy định, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất số V 070047, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.459m^2, toạ lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho Hộ Ông Vũ Như H và bà Dương Thị H ngày 29/11/2002.

+ Quyền sử dụng đất số V 070721, thửa đất số 24, 35 tờ bản đồ số 19, 20, diện tích 9.632 m², toạ lạc tại xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho Hộ Ông Vũ Như H và bà Dương Thị H ngày 03/12/2002.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ thu thập được 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 thủ tục tố tụng

[1.1]Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 khoản 2 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Vũ Như H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Văn H, anh Vũ Bình T, chị Vũ U và anh Vũ Văn C mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai; Uỷ ban nhân dân huyện H có đơn đề nghị xét xử vắng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thấy rằng: Ngày 01/8/2018, hộ ông H, bà H ký Hợp đồng tín dụng số LD 1821100882 vay của Ngân hàng 560.000.000 đồng; lãi suất 03 tháng đầu tiên 10,5%/năm, bắt đầu tháng thứ 4 kể từ ngày ký Hợp đồng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng + với biên độ 4%/năm được Ngân hàng tự động điều chỉnh định kỳ 01/lần, phù hợp với Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay; thời hạn vay 12 tháng; thời hạn trả nợ 01/8/2019, mục đích vay để sản xuất nông nghiệp. Tính đến ngày 25/6/2024, hộ ông H, bà H đã trả nhiều lần được tổng số tiền gốc 99.000.000đồng. Quá hạn, hộ ông H, bà H không trả hết số tiền đã vay là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu hộ ông H, bà H phải trả tổng 987.441.185đồng. Trong đó, tiền gốc 461.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 350.640.178đồng, tiền lãi quá hạn 175.801.007đồng tạm tính đến ngày 27/8/2024 và lãi phát sinh cho đến khi trả xong theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 466 của BLDS, phù hợp với Hợp đồng tín dụng số LD 1821100882 ngày 01/8/2018 nên cần chấp nhận.

Xét lời khai nại của bị đơn bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên xin giảm bớt tiền lãi và xin trả dần nhưng không được Ngân hàng đồng ý. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của bà H.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng đối với Hợp đồng thế chấp tài sản, thấy rằng: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông H, bà H ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018, thế chấp cho Ngân hàng 02 quyền sử dụng đất.

[3.2.1] Quyền sử dụng đất số V 070721, thửa đất số 24, 35 tờ bản đồ số 19, 20, diện tích 9.632 m², toạ lạc tại xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 03/12/2002 nên có các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 167 của luật đất đai, hộ ông H, bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng đúng chủ thể, đúng hình thức và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên có hiệu lực. Do đó, trường hợp hộ ông H, bà H không trả được nợ Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.2.2] Quyền sử dụng đất số V 070047, thửa đất số 19, 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.431 m², toạ lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002. Mặc dù hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, xét lời khai thừa nhận của đại diện Ngân hàng, bà H, vợ chồng ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B xác nhận trước và tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Đ, bà B là người nhận chuyển nhượng đất của ông ông Mai Văn L từ năm 1999, trực nhận chuyển tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 19, tạo lập tài sản trên đất gồm nhà ở, cây trồng trên đất, có hàng rào phân định ranh giới giữa các thửa đất, sinh sống ổn định không tranh chấp với ai cho đến nay, tại thời điểm thế chấp không có sự đồng ý của vợ chồng ông Đ, bà B. Lời khai của các bên đương sự phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật thửa đất. Cụ thể: thửa đất số 19, diện tích 1.972m^2 (diện tích đo đạc hiện trạng 1.996,0m^2), thửa đất số 21, diện tích 2.459m^2 (Diện tích đo đạc hiện trạng 2.336m^2) cùng tờ bản đồ số 24. Trên thực tế toàn bộ diện tích đất và tài sản trên thửa đất số 19, do vợ chồng ông Đ, bà B sử dụng, quản lý từ năm 1999 đến nay không tranh chấp với ai, còn thực tế toàn bộ diện tích đất và tài sản trên thửa đất số 21 do vợ chồng ông H, bà H đang sử dụng, quản lý từ năm 2001 đến nay không tranh chấp với ai. Do đó, việc ông H, bà H thế chấp thửa đất 19 cho Ngân hàng là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà B, Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 19 không ngay tình nên cần tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với thửa đất số 19. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp hộ ông H, bà H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 21 và cần bác yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 19.

[4] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà B về việc hủy một phần GCNQSDĐ số V 070047 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002, thấy rằng: GCNQSDĐ số V 070047, gồm thửa đất số 19 và thửa số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.431 m². Như đã nhận định và phân tích [3.2.2], thửa đất số 19, diện tích 1.972m^2 (diện tích đo đạc hiện trạng 1.996,0m^2) có nguồn gốc do vợ chồng ông Đ, bà B nhận chuyển nhượng của ông của ông Mai Văn L từ năm 1999, trực tiếp quản ý sử dụng và tạo lập tài sản trên

đất, có hàng rào ranh giới phân biệt với thửa đất giáp ranh số 21 do ông H, bà H trực tiếp quản lý sử dụng. UBND huyện H cấp CGNQSDĐ cho ông H, bà H bao gồm cả thửa đất số 19 là cấp chồng lấn, không đúng số thửa, không đúng vị trí thực tế sử dụng đất, cấp sai đối tượng sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà B cần tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số V 070047 do UBND huyện H cấp cho hộ Vũ Như H ngày 29/11/2002 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 24.

Hộ ông Đ, bà B có quyền kê khai, đăng ký xin cấp lại GCNQSDĐ theo đúng vị trí, số thửa và diện tích thực tế đang trực tiếp quản lý sử dụng theo định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Đ, bà B nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kỹ thuật 20.000.000đồng. Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kỹ thuật thửa đất 14.618.997đồng, nên ông Đ, bà B được hoàn trả lại 5.381.003đồng (đã nhận xong).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà H phải chịu 14.618.997đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kỹ thuật. Ông Đ, bà B được nhận lại 14.618.997đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất sau khi thu được của ông H, bà H.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà B được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà H phải chịu (987.441.185đồng - 800.000.000đồng) x 3% + 36.000.000đồng = 41.623.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 19.375.000đồng do ông Phạm Thiên L nộp thay theo biên lai số 0011146 ngày 06/03/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ, bà B số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số 0011586 ngày 19/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 117; Điều 122; khoản 1 Điều 126; Điều 317; khoản 2 Điều 357; Điều 463; khoản 1, điểm a, b khoản 5 Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Buộc ông Vũ Như H, bà Dương Thị H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền là 987.441.185đồng *(Chín trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm tám mươi lăm đồng)*. Trong đó, tiền gốc 461.000.000đồng, tiền lãi trong hạn 350.640.178đồng, tiền lãi quá hạn 175.801.007đồng, lãi tính đến ngày xét xử ngày 27/8/2024 và lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số LD 1821100882 ngày 01/8/2018 và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có).

Trường hợp ông Vũ Như H, bà Dương Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070047, đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện H cấp ngày 29/11/2002 đứng tên hộ ông Vũ Như H; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070721, đối thửa đất số 24 tờ bản đồ số 20; thửa đất số 35 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn 8, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện H cấp ngày 03/12/2002 đứng tên hộ ông Vũ Như H theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018 theo quy định của luật thi hành án dân sự để thu hồi nợ.

Trường hợp ông H, bà H thanh toán hết các khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng phải trả lại cho ông H, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070721, thửa đất số 24 tờ bản đồ số 20, thửa đất số 35 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn 8, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện H cấp ngày 03/12/2002 đứng tên hộ ông Vũ Như H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070047, đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện H cấp ngày 29/11/2002 đứng tên hộ ông Vũ Như H;

[2] Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1205/2018/TC/EHL ngày 01/8/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S với hộ ông Vũ Như H, bà Dương Thị H đối với một phần tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất thửa đất số 19, tờ bản đồ 24, diện tích 1.972m^2 (diện tích đo đạc hiện trạng 1.996 m^2), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V070047 do UBND huyện H cấp ngày 29/11/2002.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B.

Hủy một phần giấy CNQSD đất số V070047 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 24 được UBND huyện H cấp cho hộ ông Vũ Như H ngày 29/11/2002, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp lại Giấy CNQSD đất theo đúng vị trí, số thửa và diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng theo định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Vũ Như H, bà Dương Thị H phải chịu 14.618.997đồng *(mười bốn triệu sáu trăm mười tám nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kỹ thuật thửa đất.

Ông Phan Văn Đ, bà bà Phạm Thị Thanh B được nhận lại 14.618.997đồng *(mười bốn triệu sáu trăm mười tám nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất sau khi thu được của ông H, bà H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Buộc bị đơn ông Vũ Như H, bà Dương Thị H phải chịu 41.623.000đồng *(bốn mươi mốt triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tạm ứng án phí 19.375.000đồng *(mười chín triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* do ông Phạm Thiên L nộp thay theo biên lai số 0011146 ngày 06/03/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

[5.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ, bà B số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai số 0011586 ngày 19/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án 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 thoả 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:
- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền