ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐĂK RVE
ĐẾN Số: 16 h 30 phút
Ngày: 10/11/2025
Chuyển:.....
Số và ký hiệu hồ sơ:.....

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

TP.HCM ngày 14 tháng 08 năm 2025.

ĐƠN KIẾN NGHỊ

(V/v: Xác minh nguồn gốc đất và đề nghị vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng trái pháp luật, xử lý việc cấp GCN QSDĐ sai quy định)

Kính gửi:

- UBND xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi.
- Chủ tịch UBND xã Đăk Rve.

Người kiến nghị:
Họ và tên: **Phạm Quang Huy**
Ngày sinh: **31/10/1989**
CCCD số: 062089003205.
Địa chỉ thường trú: 104 Hồ Văn Tư, Phường Thủ Đức, TP.HCM
Số điện thoại: 0938001111

Nội dung kiến nghị:

Tôi là con ruột của **ông Phạm Quang Phục** (chết năm 1996) và bà **Phạm Thị Lựu**. Gia đình tôi có các anh chị em gồm:

1. **Phạm Quang Khiết**, sinh năm 1987
2. **Phạm Quang Huy** (tôi), sinh năm 1989
3. **Phạm Quang Quyền**, sinh năm 1991

Sau khi ba tôi chết năm 1996, các tài sản chung của cha mẹ tôi hình thành trong thời kỳ hôn nhân, bao gồm **quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 9 Thị trấn Đắk Rve huyện Kon Rẫy tỉnh Kon Tum (cũ) nay thuộc thôn 9 xã Đăk Rve tỉnh Quảng Ngãi**, là **tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của hộ gia đình** theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đến năm 1999, khi cả ba anh em tôi đều **chưa đủ 18 tuổi**, mẹ tôi đã **tự ý định đoạt** và thực hiện **giao dịch mua bán bằng giấy tay** đối với một phần tài sản này cho bên thứ ba mà **không có sự đồng ý hoặc ủy quyền hợp pháp của các đồng thừa kế và đồng sở hữu**.

Theo quy định tại thời điểm đó và các văn bản pháp luật hiện hành:

- Điều 58 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 (và nguyên tắc chung trước đó): Việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được **tất cả thành viên từ đủ 15 tuổi**

trở lên đồng ý, thành viên chưa thành niên thì quyền lợi phải được người giám hộ bảo vệ, **không được tự ý định đoạt làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp**.

- Điều 645 Bộ luật Dân sự 1995 (và các phiên bản kế tiếp): Khi một người chết, di sản để lại được chia theo pháp luật hoặc theo di chúc. Trường hợp không có di chúc, **những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất** (gồm vợ, các con) được hưởng phần di sản bằng nhau.
- Các giao dịch dân sự với tài sản là di sản chung **mà không có sự đồng ý của tất cả các đồng thừa kế** là giao dịch **vô hiệu** theo Điều 131 BLDS 1995 (và Điều 117 BLDS 2015).

Căn cứ vào các quy định trên, tôi cho rằng:

- **Giao dịch mua bán bằng giấy tay năm 1999 do mẹ tôi thực hiện** là **không phù hợp pháp luật**, vì:
    - Vi phạm quyền lợi của 3 anh em tôi là đồng sở hữu, đồng thừa kế hợp pháp.
    - Thời điểm đó, cả 3 đều là trẻ vị thành niên, quyền lợi phải được bảo vệ theo pháp luật.
    - Giao dịch không tuân thủ hình thức bắt buộc (không công chứng, chứng thực, không đăng ký sang tên theo Luật Đất đai).

- **Các quyền lợi liên quan đến phần tài sản chung hộ gia đình cần được xác định lại rõ ràng để làm cơ sở phân chia theo đúng quy định pháp luật.**

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

- Năm **1989**, bà **Phương** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) toàn bộ thửa đất có mặt tiền khoảng **38 mét**, diện tích gắn liền với quyền sử dụng lâu dài.
- Năm **1992**, ba mẹ tôi mua lại toàn bộ diện tích đất này từ bà Phương, việc mua bán hợp pháp, không tranh chấp, và được quản lý, sử dụng ổn định.
- Năm **1996**, ba tôi qua đời; trong quá trình chữa bệnh cho ba tôi tại Hà Nội, giấy tờ đất bị thất lạc.
- Năm **1997**, mẹ tôi làm thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ cho toàn bộ diện tích đất này, vẫn có mặt tiền khoảng **38 mét**.
- Năm **2002** chính quyền cấp đổi mới lại 1 GCN nhưng chỉ ghi nhận **26** mét mặt tiền. GCN này chưa thể hiện đúng và đầy đủ theo hiện trạng nguồn gốc đất giao dịch giữa Ba mẹ Tôi mua lại từ bà Phương.

2. Các giao dịch trái pháp luật

- Năm **1999**, mẹ tôi **tự ý**:
    - Chuyển nhượng **192 m²** cho bà Thương.
    - Chuyển nhượng **05 mét mặt tiền** cho bà Mươi; sau đó bà Mươi bán lại cho bà Tuyết (vợ ông Sang – lãnh đạo huyện thời điểm đó).

- Các giao dịch này được thực hiện **không có sự đồng ý của tất cả thành viên hộ gia đình**, vi phạm quy định tại **Điều 176 Bộ luật Dân sự 1995** và Luật Đất đai 1993 về tài sản chung của hộ gia đình.

3. Việc cấp GCNQSDĐ trái pháp luật và biến dạng quyền sử dụng đất

- Năm **2003**, bà Tuyết được cấp GCNQSDĐ nằm trong phần diện tích đất hộ gia đình tôi, dựa trên các giao dịch trái luật.
- Cùng thời điểm, một **lối đi 4 mét mặt tiền** – vốn chỉ là đường mượn tạm (quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề) – đã bị hợp thức hóa thành lối đi riêng trên GCNQSDĐ cho nhà **ông Sướng** (cũng là một lãnh đạo Huyện thời kỳ đó), làm giảm diện tích và mặt tiền hợp pháp của hộ gia đình tôi.

4. Yêu cầu kiến nghị

Tôi kính đề nghị UBND xã Đăk Rve:

1. **Xác minh nguồn gốc đất**: Lập biên bản xác nhận toàn bộ diện tích đất ba mẹ tôi mua từ bà Phương năm 1992 (GCNQSDĐ cấp cho bà Phương năm 1989).
2. **Xác định tính pháp lý của các giao dịch** năm 1999 giữa mẹ tôi với bà Thương và bà Mươi → kết luận các giao dịch này vô hiệu vì vi phạm điều kiện chuyển nhượng tài sản chung hộ gia đình.
3. **Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi/hủy GCNQSDĐ** đã cấp trái pháp luật cho bà Tuyết năm 2003.
4. **Kiến nghị điều chỉnh, hủy bỏ phần đường 4 mét mặt tiền** được ghi nhận sai quy định trên GCNQSDĐ cho gia đình ông Sướng, trả lại đúng hiện trạng ban đầu mà Ba mẹ Tôi đã mua lại từ nhà bà Phương. Đây là phần diện tích hợp pháp thuộc sở hữu của hộ gia đình chúng Tôi.
5. **Đề nghị UBND xã Đắk Rve tiến hành rà soát hồ sơ**, làm rõ và xác định trách nhiệm của các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái quy định pháp luật cho bà Tuyết và ông Sướng; đồng thời có biện pháp xử lý, thu hồi hoặc điều chỉnh theo quy định nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình chúng tôi. **Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra** nếu phát hiện hành vi lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình tôi.

5. Mục đích sử dụng kết quả

Kết quả xác minh và kiến nghị của UBND xã Đăk Rve sẽ là căn cứ phục vụ việc tôi **khởi kiện phân chia tài sản hộ gia đình** tại Tòa án nhân dân (đơn khởi kiện đã nộp ngày 17/12/2024).

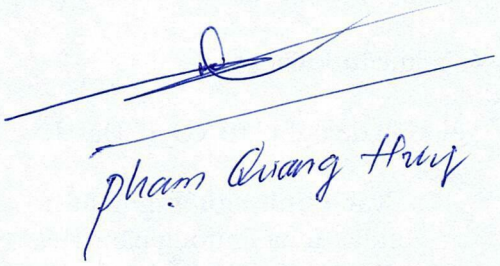
Tôi cam đoan toàn bộ nội dung trên là đúng sự thật, chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Kính mong UBND xã Đăk Rve xem xét, thụ lý và phản hồi bằng văn bản theo quy định pháp luật.

Xin trân trọng cảm ơn!

TP.HCM, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người làm đơn



Phạm Quang Huy

Đính kèm đơn:

1. CCCD Phạm Quang Huy, Phạm Quang Khiết, Phạm Quang Quyền (bản sao y)

2. Sổ hộ khẩu (bản photo)

3. Hồ sơ GCN chuyển nhượng QSDĐ giữa Mẹ Tôi và bà Phương thể hiện đất bà Phương đã được cấp đất số 107 ngày 12/10/1989, kèm đơn của mẹ Tôi xin cấp lại GCN QSDĐ vào năm 1997 sau khi bị mất giấy tờ liên quan (bản photo)

4. GCN QSDĐ cấp năm 2002 (bản photo)

5. Sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án Huyện Kon Rẫy làm căn cứ xét xử (bản photo)

6. Bản án sơ thẩm ngày 5.12.2023 (bản sao y)

7. Đơn khởi kiện giải quyết phân chia tài sản hộ gia đình ngày 17/12/2024 (bản sao y)

8. Biên bản V/v xác minh điều kiện thi hành án ngày 17/12/2024 (bản sao y)

9. Tòa Án nhân dân Tối Cao trả lời đơn thư khiếu nại ngày 14/04/2025 (bản sao y)

10. Giấy xác nhận Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng nhận đơn giám đốc thẩm ngày 23/05/2025 (bản sao y)

11. Viện Kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng trả lời đơn kháng nghị giám đốc thẩm ngày 26/06/2025 (bản sao y)

12. Tòa Án nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi thông báo thủ tục giám đốc thẩm ngày 24/07/2025 (bản sao y).

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐĂK RVE
ĐẾN Số: 16h30 phút
Ngày: 10/11/2025
Chuyển:
Số và ký hiệu hồ sơ:

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 10 năm 2025

ĐƠN KIẾN NGHỊ (LẦN 2)

(V/v: Xác minh nguồn gốc đất, xem xét các giao dịch và việc cấp GCNQSDĐ trái pháp luật)

Kính gửi:
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi
- Văn phòng HĐND – UBND xã Đăk Rve

I. Người kiến nghị:
Họ và tên: **Phạm Quang Huy**
Sinh năm: 1989 CCCD số: 062089003205
Địa chỉ thường trú: 104 Hồ Văn Tư, Phường Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0938001111

II. Căn cứ và diễn biến:
1. Ngày 14/8/2025, tôi đã gửi Đơn kiến nghị lần thứ nhất đến UBND xã Đăk Rve để đề nghị xác minh nguồn gốc đất hộ gia đình bà Phạm Thị Lựu (thôn 9, xã Đăk Rve), xem xét các giao dịch mua bán trái pháp luật năm 1999, và xử lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai quy định cho các bên liên quan.
2. UBND xã Đăk Rve đã có văn bản phản hồi với nội dung *"tạm thời chưa xem xét giải quyết" theo thông báo số 206/UBND-KT ngày 20/08/2025*, lý do cho rằng vụ việc chồng chéo giữa các cơ quan đang giải quyết. Tuy nhiên, nội dung này chưa đáp ứng đúng quy định Luật Tiếp công dân 2013, chưa xác minh và trả lời cụ thể các nội dung công dân kiến nghị.
3. Ngày 01/10/2025, tại buổi đối thoại trực tiếp do Chủ tịch UBND xã chủ trì cùng đại diện các phòng, ban chuyên môn, công an xã tôi đã trình bày, cung cấp thêm hồ sơ, chứng cứ mới và được đồng chí Chủ tịch đề nghị gửi lại hồ sơ để xem xét, xử lý theo quy định.

III. Nội dung kiến nghị và yêu cầu:
Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định 123/2024/NĐ-CP, Điều 240 Luật Đất đai 2024 và Luật Tiếp công dân 2013, tôi kiến nghị **lần 2** như sau:
1. Xác minh nguồn gốc đất hộ gia đình bà Phạm Thị Lựu, đối chiếu hồ sơ gốc cấp cho bà Phương năm 1989 và việc chuyển nhượng năm 1992 giữa bà Phương với ba mẹ tôi.

2. Kết luận tính pháp lý của các giao dịch năm 1999 giữa mẹ tôi và các cá nhân (bà Thương, bà Mươi) là giao dịch dân sự vô hiệu, vì vi phạm điều kiện định đoạt tài sản chung hộ gia đình khi các con chưa đủ tuổi thành niên.
3. Kiến nghị thu hồi/hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trái quy định cho bà Tuyết (năm 2003) và xem xét lại phần diện tích mặt tiền 4 mét đã bị ghi sai thành lối đi riêng của hộ ông Sướng.
4. Xác định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước của cán bộ địa chính, tư pháp và lãnh đạo UBND thị trấn Đăk Rve (cũ) trong việc tham mưu, chứng thực và để xảy ra sai phạm; xử lý hoặc kiến nghị cấp trên xử lý theo Điều 240 Luật Đất đai 2024.
5. Đề nghị UBND xã Đăk Rve:
- Chính thức thụ lý hồ sơ kiến nghị lần 2 này.
- Lập biên bản xác minh hiện trạng đất và ban hành văn bản kết luận cụ thể.
- Trường hợp vượt thẩm quyền, kính đề nghị UBND xã Đăk Rve chuyển toàn bộ hồ sơ và tài liệu liên quan lên UBND tỉnh Quảng Ngãi hoặc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi để giải quyết dứt điểm theo quy định pháp luật.
- **Đề nghị UBND xã Đăk Rve tiến hành rà soát hồ sơ**, làm rõ và xác định trách nhiệm của các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái quy định pháp luật cho bà Tuyết và ông Sướng; đồng thời có biện pháp xử lý, thu hồi hoặc điều chỉnh theo quy định nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình chúng tôi. **Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra** nếu phát hiện hành vi lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình tôi.

IV. Mục đích:
Đơn kiến nghị lần 2 này được gửi theo đúng đề nghị của Chủ tịch UBND xã tại buổi đối thoại ngày 01/10/2025, nhằm cập nhật hồ sơ mới và bảo lưu toàn bộ nội dung, căn cứ pháp lý của Đơn kiến nghị ngày 14/8/2025.
Kết quả xác minh và kiến nghị của UBND xã Đăk Rve sẽ là căn cứ phục vụ việc tôi **khởi kiện phân chia tài sản hộ gia đình** tại Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy (đơn khởi kiện đã nộp ngày 17/12/2024) và tại Tòa án nhân dân khu vực 10 tỉnh Quảng Ngãi nộp ngày 29/09/2025.
Tôi cam kết các thông tin nêu trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Kính đề nghị UBND xã xem xét, trả lời bằng văn bản theo thời hạn quy định.

Trân trọng!

Người làm đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

Phạm Quang Huy

Đính kèm đơn:

1. CCCD Phạm Quang Huy (bản sao y)

2. Sổ hộ khẩu (bản photo)

3. Hồ sơ liên quan nội dung thể hiện việc chuyển nhượng QSDĐ giữa Mẹ Tôi và bà Phương thể hiện đất bà Phương đã được cấp GCN đất số 107 ngày 12/10/1989, kèm nội dung đơn của mẹ Tôi xin cấp lại GCN QSDĐ vào năm 1997 sau khi bị mất giấy tờ liên quan (bản photo)

4. GCN QSDĐ cấp năm 2002 (bản photo)

5. Sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án Huyện Kon Rẫy làm căn cứ xét xử (bản photo)

6. Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 29/09/2025 theo tòa án nhân dân khu vực 10 tỉnh Quảng Ngãi. (bản photo)

7. Văn bản thông báo của UBND tỉnh Kon Tum chuyển công văn "đề nghị cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" về cho UBND huyện Kon Rẫy ngày 27/03/2025. Theo đơn đề nghị trước đó của Tôi liên quan đến việc cung cấp hồ sơ nguồn gốc đất (bản photo)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐĂK RVE	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 206/UBND-KT	*Đăk Rve, ngày 20 tháng 08 năm 2025*

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐĂK RVE
ĐẾN Số: 16h30 phút
Ngày: 10/11/2025
Chuyển:
Số và ký hiệu hồ sơ:

Về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân

Kính gửi: Ông Phạm Quang Huy, thường trú tại 104 Hồ Văn Tư, phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Căn cứ đơn kiến nghị của **ông Phạm Quang Huy** gửi UBND xã Đăk Rve ngày 14/08/2025 về việc xác minh nguồn gốc đất và đề nghị vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng trái pháp luật, xử lý việc cấp GCN QSDĐ sai quy định.*

Sau khi xem xét đơn, UBND xã đã chỉ đạo[1] giao Phòng Kinh tế xã chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan nghiên cứu để xem xét, giải quyết các nội dung nêu trong đơn để trả lời cho công dân.

Trên cơ sở nội dung Báo cáo số 198/BC-PKT ngày 20/8/2025 của Phòng Kinh tế *(có báo cáo gửi kèm)*, UBND xã trả lời cụ thể như sau: Tạm thời chưa xem xét, giải quyết theo đơn kiến nghị của ông Phạm Quang Huy gửi UBND xã nhận vào ngày 18/8/2025. Lý do:

- Thứ nhất, trong đơn kiến nghị của công dân gửi đã có một số nội dung mà ông Phạm Quang Huy khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum (cũ) vào ngày 17/12/2024[2] tiếp nhận và xử lý. Trong đó có liên quan đến giải quyết tranh chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W013596, do UBND huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum cấp ngày 24/12/2002 cho người sử dụng đất là hộ bà Phạm Thị Lựu *(có giấy xác nhận của Toà án pho to kèm theo)*.

- Thứ hai, Liên quan đến giải quyết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W013596, do UBND huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum (cũ) cấp ngày 24/12/2002 cho người sử dụng đất là hộ bà Phạm Thị Lựu. Hiện nay, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số: 01/TA-GĐKT, TTr&THA ngày 24/7/2025 tiếp nhận thụ lý, gửi cho Công dân biết và chờ kết quả giải quyết của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi *(có bản pho to chứng thực kèm theo)*.

- Thứ ba, Nội dung vụ việc có liên quan đến thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W013596, đứng tên và Phạm Thị Lựu do UBND huyện Kon Rẫy (cũ) cấp đối với thửa đất có địa chỉ tại thôn 9, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum (cũ) đang được Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Quảng Ngãi (Tổ điều tra khu vực 3) đang tiến hành thụ lý, giải quyết nguồn tin về tội phạm *(theo Công văn số 180/VPCQCSĐT-DD3 ngày 18/8/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra)*

Trên cơ sở 03 nội dung lý do nêu trên, để tránh việc giải quyết chồng chéo khi đang có nhiều cơ quan cùng thụ lý. UBND xã tạm thời chưa xem xét giải quyết

---

[1] Công văn số 196/UBND-VP ngày 18/8/2025 của UBND xã Đăk Rve về việc chuyển đơn kiến nghị của công dân

[2] Về việc yêu cầu Toà án giải quyết chia tài sản của ông Phạm Quang Huy

đơn kiến nghị của công dân khi chưa có kết luận chính thức.

UBND xã Đăk Rve báo để ông Phạm Quang Huy, thường trú tại 104 Hồ Văn Tư, phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên (đ/b);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế; VP HĐND-UBND xã (t/dõi);
- Chi nhánh VP Đăng ký đất đai KV XV (biết);
- BQL thôn 9 (t/dõi);
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐĂK RVE T. KON TUM

Trần Văn Hiển

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

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐĂK RVE
ĐẾN Số: 16h 30 phút
Ngày: 10/11/2025
Chuyển:
Số và ký hiệu hồ sơ:

Đăk Rve, ngày 28 tháng 08 năm 2025

ĐƠN KHIẾU NẠI VÀ KIẾN NGHỊ KHẨN

(V/v: Khiếu nại công văn trả lời của UBND xã Đăk Rve và yêu cầu xử lý vi phạm hành chính của ông Võ Tuấn Tiến)

Kính gửi: Ông Chủ tịch UBND xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi tên là: **Phạm Quang Huy**
Ngày sinh: 31/10/1989 CCCD số: 062089003205
Địa chỉ thường trú: 104 Hồ Văn Tư, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại: 0938001111

Là con trai của bà **Phạm Thị Lựu CCCD số : 051160000870**, đại diện hộ gia đình có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 01, tờ bản đồ: trích đo, tại Thôn 9, xã Đăk Rve tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi làm đơn này để khiếu nại và kiến nghị khẩn cấp đối với ***một phần nội dung*** tại ***Công văn số 102/UBND-KT ngày 29/07/2025*** của UBND xã Đăk Rve và yêu cầu quý cơ quan có biện pháp xử lý dứt điểm, đúng pháp luật.

NỘI DUNG KHIẾU NẠI VÀ KIẾN NGHỊ

1. **Về việc UBND xã dựa vào căn cứ không có thật để trì hoãn xử lý vi phạm:**

Trong Công văn số 102/UBND-KT ngày 29/07/2025, UBND xã đã viện dẫn lý do "sẽ chỉ xử lý dứt điểm vi phạm hành chính sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Phạm Thị Lựu và ông Võ Tuấn Tiến do Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy thụ lý".

Tuy nhiên, tôi khẳng định rằng lập luận này là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý và không đúng với thực tế:

- Hiện tại và từ trước đến nay, **Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy (cũ) hay bất kỳ Tòa án nào khác chưa từng thụ lý bất kỳ vụ án tranh chấp đất đai nào giữa mẹ tôi (bà Phạm Thị Lựu) và ông Võ Tuấn Tiến**.
- Vụ án dân sự duy nhất liên quan đến thửa đất này đã có Bản án sơ thẩm **số 02/2023/DS-ST ngày 05/12/2023**, trong đó các đương sự là bà **Phạm Thị Lựu và bà Đinh Thị Thương**, hoàn toàn không có tên ông Võ Tuấn Tiến.

- Bản án đã tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà Lựu và bà Thương là **vô hiệu**. Do đó, bà Thương không có quyền chuyển nhượng đất cho ông Võ Tuấn Tiến. Giao dịch giữa bà Thương và ông Tiến (nếu có) cũng không có giá trị pháp lý, và ông Tiến không phải là chủ thể có quyền hợp pháp đối với phần đất này.

  Việc UBND xã đưa ra một lý do không tồn tại để trì hoãn việc xử lý vi phạm hành chính của ông Tiến là hành động thiếu trách nhiệm, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình tôi.

2. **Về hành vi thách thức pháp luật của ông Võ Tuấn Tiến:**

   Về hành vi thách thức pháp luật và vi phạm pháp luật trầm trọng của ông Võ Tuấn Tiến:

   Hành vi của ông Võ Tuấn Tiến không chỉ đơn thuần là xây dựng trái phép mà còn thể hiện sự thách thức trắng trợn đối với pháp luật và các cơ quan nhà nước, cụ thể như sau:

- **Xây dựng trái phép trên đất chưa có Giấy chứng nhận:** Theo quy định tại **Điều 7, Nghị định 102/2014/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**, hành vi xây dựng trái phép trên phần đất (thuộc thị trấn Đăk Rve cũ) nay thuộc thôn 9 xã Đăk Rve tỉnh Quảng Ngãi chưa được cấp GCNQSDĐ là một vi phạm hành chính nghiêm trọng. Ông Tiến liên tục tiến hành xây dựng công trình trái phép trên phần đất này suốt một thời gian dài **cụ thể hơn 8 tháng** kể từ khi gia đình Tôi có nội dung kiến nghị các cơ quan yêu cầu tạm dừng xây dựng để đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình Tôi và kể cả ông Tiến.
- **Cố ý phớt lờ các văn bản của cơ quan nhà nước:** Hành vi của ông Tiến còn thể hiện sự thách thức pháp luật khi cố tình phớt lờ các văn bản đã ban hành trước đó:
  - **Văn bản của UBND thị trấn Đăk Rve (cũ):** Ông Tiến đã cố tình xây dựng bất chấp văn bản yêu cầu tạm dừng của UBND thị trấn Đăk Rve cũ.
  - **Công văn của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Kon Rẫy:** Ông Tiến cũng đã không tuân thủ Công văn ngày 28/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kon Rẫy về việc yêu cầu giữ nguyên hiện trạng tài sản để phục vụ quá trình thi hành án dân sự.
- **Thách thức pháp luật bằng hành vi:** Việc ông Tiến tiếp tục lén lút hoàn thiện công trình và dọn vào ở đã được các cán bộ chuyên môn của UBND xã xác nhận sự việc tại buổi làm việc vào ngày 29/07/2025 có Tôi tham dự cuộc họp với đại diện các cơ quan chuyên môn của UBND xã và **ông Tiên** đại diện Công An xã Đăk Rve và sau đó ông Tiến vẫn bất chấp các ý kiến trên vẫn tái diễn đến ngày gần nhất vào ngày 20/08/2025. Sau khi có nội dung làm việc với các bên, bất chấp các yêu cầu bằng văn bản và việc thửa đất đang trong diện tranh chấp dân sự, là hành vi **cản trở hoạt động tố tụng, cản trở việc thi hành án** và **thách thức kỷ cương phép nước** tại địa phương.
- **Dấu hiệu "hình sự hóa" vụ án dân sự:** Việc ông Tiến liên kết với hộ bà Thương Thủy để tố cáo mẹ tôi ra Cơ quan Điều tra, trong khi chính ông là người vi phạm, cho thấy có dấu hiệu của việc ông Tiến đang lợi dụng các thủ tục pháp lý để can thiệp trái phép, hình sự hóa một quan hệ dân sự, nhằm tạo áp lực và làm rối rắm vụ việc.

  Đây không phải là một hành vi vi phạm hành chính thông thường mà là một hành vi cố ý vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình tôi.

3. **Về sự chậm trễ và thiếu kiên quyết của UBND thị trấn Đăk Rve cũ nay là xã Đăk Rve:**

Kể từ khi sự việc bắt đầu, đã gần 8 tháng trôi qua nhưng UBND thị trấn Đăk Rve cũ thuộc Huyện Kon Rẫy tỉnh Kon Tum nay là UBND xã Đăk Rve tỉnh Quảng Ngãi vẫn chưa có biện pháp xử lý dứt điểm. Sự việc kéo dài không chỉ gây thiệt hại về vật chất và tinh thần cho hộ gia đình tôi, tạo ra nhiều dư luận xấu tiêu cực đến hộ gia đình chúng Tôi mà còn tạo ra tiền lệ xấu về việc chấp hành kỷ cương, phép nước tại địa phương.

KIẾN NGHỊ

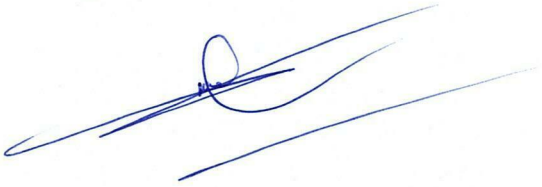
Từ những phân tích trên, tôi đề nghị Chủ tịch UBND xã Đăk Rve:

1. **Chấm dứt việc trì hoãn vô căn cứ:** Ngay lập tức rà soát lại Công văn số 102/UBND-KT và hủy bỏ phần nội dung sai sự thật về việc chờ phán quyết của Tòa án đối với tranh chấp giữa bà Lựu và ông Tiến.
2. **Cung cấp bằng chứng:** Yêu cầu UBND xã cung cấp văn bản, hồ sơ từ Tòa án chứng minh cho sự tồn tại của vụ án tranh chấp đất đai giữa bà Phạm Thị Lựu và ông Võ Tuấn Tiến.
3. **Xử lý dứt điểm vi phạm hành chính:** Tiến hành xử lý nghiêm minh, dứt điểm hành vi xây dựng trái phép của ông Võ Tuấn Tiến theo đúng quy định của **Nghị định 102/2014/NĐ-CP** và **Luật Đất đai năm 2013**, **độc lập** với các vụ việc dân sự đang được các cơ quan chức năng khác giải quyết.
4. **Chỉ đạo kịp thời:** Chỉ đạo Phòng Kinh tế và các ban ngành liên quan phối hợp chặt chẽ, tránh thái độ làm việc qua loa, thiếu trách nhiệm dẫn đến việc giải quyết vụ việc kéo dài, gây bức xúc trong nhân dân.

Tôi cam đoan toàn bộ nội dung trong đơn là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của mình.

Kính mong Chủ tịch UBND xã Đăk Rve xem xét, giải quyết kiến nghị của tôi một cách khẩn cấp và công tâm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, đồng thời giữ vững kỷ cương của pháp luật tại địa phương.

Người làm đơn



Phạm Quang Huy

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐĂK RVE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 102 /UBND-KT Về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân	*Đăk Rve, ngày 29 tháng 07 năm 2025*

Kính gửi: Bà Phạm Thị Lựu; địa chỉ thường trú: thôn 9, xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 11/7/2025, UBND xã Đăk Rve đã nhận được đơn kiến nghị của công dân Phạm Thị Lựu, thường trú tại thôn 9, xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi. **Nội dung kiến nghị:** *(1) UBND xã Đăk Rve (sau sáp nhập) khẩn trương kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính đối với ông Võ Tuấn Tiến về hành vi xây dựng trái phép trên đất đang có tranh chấp; (2) Tạm đình chỉ và ngăn chặn việc sử dụng công trình trái phép, đồng thời buộc khôi phục hiện trạng ban đầu; (3) Có văn bản báo cáo cấp có thẩm quyền để hỗ trợ xử lý vụ việc đúng theo quy đinh pháp luật.*

Sau khi xem xét đơn, UBND xã đã chỉ đạo, giao Phòng Kinh tế xã chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến đơn kiến nghị nhằm kiểm tra, xác minh và giải quyết các nội dung nêu trong đơn để trả lời cho công dân, kết quả cụ thể như sau:

1. Quá trình tiếp nhận và tổ chức giải quyết đơn kiến nghị của công dân.

Ngay sau khi tiếp nhận, UBND xã đã ban hành Văn bản chỉ đạo số 24/UBND ngày 11/7/2025, giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành kiểm tra, xác minh, giải quyết các nội dung trong đơn và tham mưu báo cáo kết quả, trả lời công dân trước ngày 18/7/2025.

Trên cơ sở đó, ngày 14/7/2025 Phòng Kinh tế xã ban hành Giấy mời số 01/GM-KT, mời các bên liên quan tham gia buổi làm việc vào ngày 16/7/2025. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Lựu có lý do cá nhân (điều trị bệnh) nên không thể tham dự. Do không có mặt nguyên đơn, buổi làm việc chưa thể tiến hành đầy đủ theo quy định, dẫn đến việc chưa có căn cứ để lập báo cáo tham mưu cho UBND xã đúng thời hạn.

Để tiếp tục giải quyết, ngày 25/7/2025 Phòng Kinh tế xã tiếp tục ban hành Giấy mời số 02/GM-KT, mời các bên liên quan làm việc vào ngày 29/7/2025. Tại buổi làm việc ngày 29/7/2025, bà Phạm Thị Lựu đã có mặt cùng các bên liên quan, và nội dung đơn kiến nghị mới được xác minh, lập biên bản theo quy định.

Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc kéo dài thời gian giải quyết đơn kiến nghị không chỉ xuất phát từ quy trình làm việc của cơ quan chuyên môn, mà còn do khách quan khi công dân không tham gia được buổi làm việc lần đầu. UBND xã và Phòng Kinh tế xã đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm, kịp thời ban hành văn bản chỉ đạo, giấy mời và tiến hành các bước xác minh theo đúng quy định pháp luật.

2. Về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân.

2.1. Đề nghị UBND xã Đăk Rve (sau sáp nhập) khẩn trương kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính đối với ông Võ Tuấn Tiến về hành vi xây dựng trái phép trên đất đang có tranh chấp; Tạm đình chỉ và ngăn chặn việc sử dụng công trình trái phép, đồng thời buộc khôi phục hiện trạng ban đầu.

Cụ thể:

Căn cứ các biên bản làm việc, các văn bản thông báo của UBND thị trấn Đăk Rve (cũ); kết quả làm việc liên ngành trước đây *(gồm các phòng ban chuyên môn của UBND huyện cũ)* và Báo cáo số 15/BC-PKT ngày 29/7/2025 của Phòng Kinh tế xã (có biên bản kèm theo), UBND xã nhận thấy:

- Hành vi xây dựng của ông Võ Tuấn Tiến đã được UBND thị trấn Đăk Rve (cũ) cùng các cơ quan chuyên môn nhiều lần lập biên bản, ban hành thông báo, yêu cầu chấm dứt vi phạm, tuy nhiên hộ gia đình vẫn chưa chấp hành.

- Sau sáp nhập, UBND xã tiếp tục chỉ đạo Phòng Kinh tế xã làm việc, đề nghị ông Tiến chấp hành nghiêm quy định pháp luật; chấm dứt toàn bộ hoạt động xây dựng trái phép; không được sử dụng, sinh hoạt tại công trình vi phạm.

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, UBND xã Đăk Rve sẽ tiếp tục chỉ đạo Phòng Kinh tế xã tổng hợp, tham mưu xử lý theo đúng quy định pháp luật sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Phạm Thị Lựu và ông Võ Tuấn Tiến do Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy thụ lý, nhằm đảm bảo không chồng chéo giữa việc giải quyết tranh chấp dân sự và xử lý vi phạm hành chính.

(Chi tiết thể hiện tại Báo cáo số 15/BC-PKT ngày 29/7/2025 của Phòng Kinh tế xã và biên bản làm việc liên ngành ngày 29/7/2025, kèm theo).

2.2. Về kiến nghị có văn bản báo cáo cấp có thẩm quyền để hỗ trợ xử lý vụ việc đúng theo quy định pháp luật: Hiện nay, UBND xã đang chỉ đạo Phòng Kinh tế phối hợp với các cơ quan, đơn vị[1] cũ rà soát lại các nội dung liên quan đến việc xử lý theo đơn kiến nghị của công dân. Trường hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, UBND xã sẽ có văn bản xin ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn xử lý vụ việc theo đúng quy định.

UBND xã Đăk Rve trả lời để bà Phạm Thị Lựu, thường trú tại thôn 9, xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên (đ/b);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế; VP HĐND-UBND xã (t/dõi);
- BQL thôn 9 (t/dõi);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Hiển

[1] Phòng NN&MT huyện Kon Rẫy cũ; Chi nhánh Vp đất đai cũ; Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện cũ,..

CÔNG AN TỈNH QUẢNG NGÃI
CƠ QUAN CẢNH SÁT ĐIỀU TRA
Số: C 111/GTT-VPCQCSĐT
(Liên 2)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 10 năm 2025

GIẤY TRIỆU TẬP

(Lần thứ hai)

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ngãi yêu cầu : Phạm Thị Lựu
Nơi thường trú (*hoặc nơi làm việc*): xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi
Nơi tạm trú:
Nơi ở hiện nay: xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi
Đúng 08 giờ 00 phút ngày 27 tháng 10 năm 2025 có mặt tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ngãi (Tổ điều tra khu vực 3)
Địa chỉ: 07 Phan Văn Bảy, phường Đăk Cấm, tỉnh Quảng Ngãi
để Làm việc, làm rõ một số nội dung liên quan đến đơn tố giác của bà Đinh Thị Thương.
Khi đến mang theo Giấy triệu tập này, CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân khác và gặp đồng chí Lê Viết Thiên ./.

ĐIỀU TRA VIÊN

Thiếu tá Lê Viết Thiên

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
TẠI VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG ĐÔNG THÀNH PHỐ
Ngày: 05-11-2025
Số chứng thực: 95950 quyển số: 11 SCT/BS

Ghi chú: Bị hại, nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, người làm chứng, người chứng kiến có nghĩa vụ phải có mặt theo Giấy triệu tập của người có thẩm quyền tiến hành tố tụng; chấp hành quyết định, yêu cầu của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp người làm chứng, người bị hại, người bị tố giác, người bị kiến nghị khởi tố vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc không do trở ngại khách quan thì có thể bị dẫn giải theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng hình sự.

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trần Thị Kim Loan

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KON RẪY,** **TỈNH KON TUM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST.
Ngày: 05 - 12- 2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

ÁN CÓ HIỆU LỰC ĐỂ THI HÀNH

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KON RẪY, TỈNH KON TUM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Nuôi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đình Nghĩa và bà Y HLiêu.

- Thư ký phiên tòa: Ông A Thống – Thư ký TAND huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2023 và các ngày 01, 04, 05 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2020/TLST- DS ngày 13 tháng 03 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân Sơn. Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Kon Rẫy *(theo giấy ủy quyền số 95/GUQ-NHNo.KR-KHKD ngày 11/3/2022).* Có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị Lựu. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Xuân Thủy, sinh năm 1972 và bà Đinh Thị Thương, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Thôn Anh Trỗi, xã Quỳnh Lưu, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân Thủy và bà Đinh Thị Thương: Anh Lê Minh Quế, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 68a, Trần Văn Hai, phương Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết: Ông Nguyễn Đức Thọ, sinh năm 1981. Địa chỉ: Hẻm 52A, đường Trần Văn Hai, thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 02 năm 2020 và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Xuân Sơn trình bày:

Ngày 29/6/2018 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cùng bà Phạm Thị Lựu đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028, với nội dung Ngân hàng cho bà Lựu vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích chăn nuôi bò sinh sản; lãi suất trong hạn 9, 5%, thời hạn cho vay là 36 tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên bà Phạm Thị Lựu đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 *(thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy)* và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 *(thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy).*

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên bà Phạm Thị Lựu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ *(gốc và lãi)* theo đúng cam kết và đã vi phạm các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản vay của bà Lựu đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 30/6/2019 và phải chịu lãi suất 150% theo quy định.

Từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn đến nay mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở, đôn đốc bên phía gia đình bà Lựu để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên phía bà Lựu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử vụ án *(ngày 05/12/2023)* bà Lựu đang còn nợ Ngân hàng tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 743.837.671 đồng *(trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng).*

Tại phiên tòa ngày hôm nay, bên phía nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện như sau:

Thứ nhất, về số tiền: Ngân hàng bổ sung tiền lãi phát sinh thêm tính đến ngày 05/12/2023 *(ngày xét xử sơ thẩm)* và yêu cầu bà Lựu thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng 5104-LAV-201801028 tạm tính đến ngày 05/12/2023, đồng thời yêu cầu bà Lựu chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 06/12/2023 cho đến khi bà Lựu trả hết nợ cho Ngân hàng, lãi suất phát sinh tính theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Thứ hai, về tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu, trường hợp bà Lựu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho Ngân

hàng sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 và đối với tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 thì Ngân hàng chỉ yêu cầu được quyền xử lý 255, 9 ^{m2} *(diện tích đất còn lại trong sổ đỏ của bà Lựu sau khi trừ đi 60,9m^2 phần diện tích đất của bà Nguyễn Thi Tuyết)* trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy theo biên bản, sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2020 và ngày 23/11/2022. Ngân hàng không yêu cầu phát mãi phần diện tích 60,9m^2 đất nằm trong thửa đất của bà Nguyễn Thị Tuyết.

Về phía bị đơn bà Phạm Thị Lựu và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đối với bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập, hòa giải vụ án và xét xử lần thứ nhất mặc dù đã nhận đầy đủ các văn bản tố tụng. Tuy trong quá trình làm việc bà Lựu liên tục vắng mặt không có lý do, nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Cho đến này bà đã cung cấp các bản tự khai, các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay bà Lựu tiếp tục vắng mặt không có lý do lần thứ hai tại phiên Tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

- Anh Lê Minh Quế người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân Thủy và bà Đinh Thị Thương trình bày: Năm 1999 bà Đinh Thị Thương thực mua một phần từ thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy đất của bà Phạm Thị Lựu với diện tích 144 m^2, hai bên đã được hai bên lập hợp đồng mua bán, mua số tiền là 15 triệu đồng, hiện tại chưa làm thủ tục tách sổ theo quy định. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị Lựu trả tiền nợ Ngân hàng, nếu bà Lựu không trả tiền thị sẽ phát mãi tài sản, thì ông Thủy và bà Thương không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần tài sản *(đất)* liên quan đến đất mà bà Thương đã mua của bà Lựu. Ông Thủy, bà Thương có nguyện vọng lấy lại miếng đất đã mua để tiến hành tách thửa làm sổ đỏ mới. Hiện tại ông Thủy với bà Thương đã chuyển về quê tại Ninh Bình nên không tham gia trực tiếp trong việc vụ án được và đã ủy quyền lại việc giải quyết vụ án cho anh Lê Minh Quế sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa anh Lê Minh Quế đã cung cấp bản phô tô các hợp đồng mua bán đất, giấy giao nhận tiền, các giấy tờ khác có liên quan về việc mua bán đất giữa bà Phạm Thị Lựu với bà Đinh Thị Thương. Tại phiên tòa anh Quế đề nghị được tách vụ án khác để khởi kiện riêng đối với bà Phạm Thị Lựu.

- Anh Nguyễn Đức Thọ người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày: Năm 2003 bà Nguyễn Thị Tuyết mua một miếng đất được tách từ thửa đất số số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa

chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy đất của bà Phạm Thị Lựu với diện 62,5 m^2 của bà Phạm Thị Lựu, bà Nguyễn Thị Tuyết đã tiến hành làm thủ tục sang nhượng và đã có sổ đỏ riêng số X 505349 được UBND huyện Kon Rẫy cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết năm 2003. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị Lựu trả tiền nợ Ngân hàng, nếu bà Lựu không trả tiền thị sẽ phát mãi tài sản, thì bà Tuyết không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần tài sản *(đất)* liên quan đến đất mà bà Tuyết đã mua của bà Lựu. Tại phiên tòa anh Thọ vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022, sơ đồ đo đạc và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất sau khi xem xét tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 013596; Thửa đất số: 01; Tờ bản đồ số: trích đo; địa chỉ: thôn 09, thị trấn ĐăkRve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Qua đo đạc thì kết quả: Tổng diện tích còn lại trong GCN QSD đất là 316,8 m^2; Tổng diện tích bao gồm trong GCN QSD đất và ngoài GCN QSD đất là 468 m^2.

+ Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m^2 + 83,4m^2 *(83,4 m^2 là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ* =255, 9 m^2.

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).*

+ Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m^2 *(trong giấy CNQSDĐ)* + 56,2 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 228,7 m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(trong giấy CNQSDĐ* + 9,5 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 70,4m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích 83,4m^2 *(là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị Lựu chưa được tách sổ riêng)* đã trừ quy hoạch giao thông.

Tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng: Thẩm pháp, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng, trong đó người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Riêng bị đơn bà Phạm Thị Lựu mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn Phạm Thị Lựu tiếp tục

vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử văng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Các Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết Hợp đồng là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đủ thẩm quyền lý kết theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó các Hợp đồng trên là hợp pháp và có hiệu lực với các bên tham gia ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn Bà Phạm Thị Lựu đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ như cam kết, nên việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như cam kết nên việc khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 117; 118; 280; 288; 299; 317; 318; 319; 320; 323; 234; 325; 357; 463; 466; 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung của của nguyên đơn:

Về số tiền nợ: Buộc bị đơn bà Phạm Thị Lựu phải trả toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 05/12/2023 là: 743.837.671 đồng *(trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng)* và lãi phát sinh từ ngày 06/12/2023 cho đến khi bà Lựu trả hết nợ cho Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp bà Phạm Thị Lựu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019; Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 Ngân hàng yêu cầu được phát mãi 255, 9 ^{m2} *(diện tích đất còn lại trong sổ đỏ thuộc quyền sở hữu của bà Lựu đã trừ đi 60,9m^2 phần diện tích đất của bà Tuyết)* trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy. Nên đề nghị HĐXX cần chấp nhận toàn bộ yêu và yêu cầu bổ sung của nguyên đơn.

Về án phí:

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Lựu phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng 26.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc bị đơn Bà Phạm Thị Lựu phải chịu số tiền 26.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện trong thời hạn luật định, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thường trú tại huyện Kon Rẫy nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy. Tranh chấp phát sinh giữa các bên là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Kon Rẫy giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã cung cấp đúng địa chỉ của các bị đơn theo ĐKHKTT và địa chỉ ghi trong các hợp đồng; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tống đạt hợp lệ các thông báo, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt lần 2 không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật; đồng thời bị đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ nên Tòa án xét xử dựa trên cơ sở tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, bị đơn cung cấp và tài liệu Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 29/6/2018 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cùng bà Phạm Thị Lựu đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028, với nội dung Ngân hàng cho bà Lựu vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích chăn nuôi bò sinh sản; lãi suất trong hạn 9, 5%, thời hạn cho vay là 36 tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên bà Phạm Thị Lựu đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 *(thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m^2 , địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy)* và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 *(thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đắk*

Rve, huyện Kon Rẫy). Quá trình thực hiện hợp đồng bà Lựu đã không thực hiện nghĩa vụ cam kết đúng theo hợp đồng nên bị nguyên đơn khởi kiện.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022, sơ đồ đo đạc và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thử đất sau khi xem xét tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 013596; Thửa đất số: 01; Tờ bản đồ số: trích đo; địa chỉ: thôn 09, thị trấn ĐăkRve, huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum. Qua đo đạc thì kết quả: Tổng diện tích còn lại trong GCN QSD đất là 316,8 m^2; Tổng diện tích bao gồm trong GCN QSD đất và ngoài GCN QSD đất là 468 m^2.

+ Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m^2 + 83,4m^2 *(83,4 m^2 là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ =255, 9 m^2.*

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).*

+ Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172. 5 m^2 *(trong giấy CNQSDĐ)* + 56,2 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 228,7 m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(trong giấy CNQSDĐ* + 9,5 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 70,4m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích 83,4m^2 *(là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị Lựu chưa được tách sổ riêng)* đã trừ quy hoạch giao thông.

[2] Về Hợp đồng và yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về Hợp đồng và quá trình thực hiện Hợp đồng:

Các Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với bị đơn bà Phạm Thị Lựu được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết Hợp đồng là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đủ thẩm quyền lý kết theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó các Hợp đồng trên là hợp pháp và có hiệu lực với các bên tham gia ký kết.

[2.2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Sau khi ký kết hợp đồng và trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên bị đơn đã vi phạm hợp đồng trên dẫn đến tình trạng quá hạn do không thanh toán được nợ lãi đến hạn theo cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành thông báo, đôn đốc bị đơn trả nợ. Tuy nhiên đến nay bà Lựu vẫn không trả tiền cho Ngân hàng, tính đến ngày 05/12/2023 số tiền bà Lựu còn nợ Ngân hàng là: 743.837.671 đồng *(trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng)*. Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu bà Phạm Thị Lựu thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/12/2023 là 743.837.671 đồng và yêu cầu bà Lựu chịu lãi phát sinh kể từ ngày 06/12/2023 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Về các tài sản thế chấp:

- Để đảm bảo cho khoản vay, bà Phạm Thị Lựu đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 *(thế chấp thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, diện tích 325m^2 , địa chỉ thửa đất: Thôn 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy)* và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 *(thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy)*.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp:

+ Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 hiện trạng không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, không có ai tranh chấp.

+ Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018: Ngày 23/11/2022 Tòa án đi xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thử đất của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 thì kết quả thể hiện:

Về quản lý sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m^2 + 83,4m^2 *(83,4 ^{m2} là diện tích mà ông Thủy và bà Thương đang quản lý sử dụng chưa có giấy CNQSDĐ* =255, 9 ^{m2}.

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(diện tích nằm trên giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Tuyết).*

Về quản lý sử dụng thực tế:

Bà Phạm Thị Lựu đang quản lý sử dụng diện tích 172, 5 m^2 *(trong giấy CNQSDĐ)* + 56,2 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 228,7 m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Nguyễn Thị Tuyết đang quản lý sử dụng diện tích 60, 9m^2 *(trong giấy CNQSDĐ* + 9,5 m^2 *(diện tích nằm ngoài giấy CNQSDĐ)* = 70,4m^2 *(diện tích đã trừ quy hoạch giao thông).*

Bà Đinh Thị Thương và ông Lê Xuân Thủy quản lý sử dụng diện tích 83,4m^2 *(là diện tích nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị Lựu chưa được tách sổ riêng)* đã trừ quy hoạch giao thông.

[2.4] Đối với yêu cầu khác:

- Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thi Thương, Lê Xuân Thủy: Tại phiên tòa người đại diện của bà Đinh Thi Thương, Lê Xuân Thủy là Anh Lê Minh Quế yêu cầu được tách vụ án riêng để ông Thủy và bà Thương khởi kiện bà Lựu. HĐXX chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần tài sản mà bà Thương đã mua của bà Lựu, sau khi xem xét các giấy tờ mua bán đất giữa bà Phạm Thị Lựu và bà Đinh Thị Thương đã được ký kết giữa các bên, giấy giao nhận tiền, các giấy tờ liên quan. Thì HĐXX xác định việc ký kết giữa bà Thương với bà Lựu vào năm 1999 là khi bà Lựu chưa được cấp Giấy CNQSDĐ *(bà Lựu được cấp vào năm 2002)*; ngoài ra khi làm các thủ tục mua bán thì không có sự đo đạc của cơ quan có thẩm quyền. Nên không có cơ sở nào cho thấy rằng việc mua bán đất giữa bà Lựu với bà Thương là hợp pháp. Do đó ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thương về việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi diện tích đất 83,4m^2 đã mua của bà Lựu là không được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần diện tích 60,9 ^{m2} mà bà Tuyết đã mua của bà Lựu. HĐXX xét việc mua bán diện tích 60,9 ^{m2} của bà Nguyễn Thị Tuyết với bà Nguyễn Thị Lựu đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Tuyết trước thời điểm bà Lựu đi thế chấp Ngân hàng. Do đó việc không đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần diện tích 60,9 ^{m2} của bà Nguyễn Thị Tuyết đã mua của bà Lựu là có cơ sở chấp nhận.

[3] HĐXX xét thấy:

HĐXX xét căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và việc bị đơn vi phạm hợp đồng về thời hạn trả nợ và căn cứ các quy định pháp luật, xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

Buộc bà Phạm Thị Lựu phải trả tổng số tiền cho Ngân hàng tính đến ngày 05/12/2023 là: 743.837.671 đồng *(trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng)* và tiền lãi suất phát sinh từ ngày 05/12/2023 đến khi bà Lựu trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp bà Lựu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019 *(thế chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ số: 100, diện tích 15.502,8 m^2,*

địa chỉ thửa đất: Thôn 5, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy) và Ngân hàng được phát mãi 255, 9 ^{m2} *(diện tích đất còn lại trong sổ đỏ thuộc quyền sở hữu của bà Lựu đã trừ đi 60,9m^2 phần diện tích đá của bà Tuyết)* trong số tổng diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ: Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đắk Rve, huyện Kon Rẫy theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 *(Chi tiết diện tích đất Ngân hàng phát mãi được theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 được thể hiện theo Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2022 của TAND huyện Kon Rẫy)* là có cơ sở chấp nhận

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

- Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được chấp nhận, vì vậy bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 117; 118; 280; 288; 299; 317; 318; 319; 320; 323; 234; 325; 357; 463; 466; 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hộiquy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Phạm Thị Lựu phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền còn nợ tính đến ngày 05/12/2023 tổng số tiền là: 743.837.671 đồng *(trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 144.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn 99.437.671 đồng)* theo Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018.

Kể từ ngày 06 tháng 12 năm 2023 bà Phạm Thị Lựu còn phải chịu tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5104-LAV-201801028 ngày 29/6/2018 cho đến khi bà

Lưu thanh toán xong mọi khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì lãi suất mà bà Lưu phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bà Phạm Thị Lưu không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-2019000962 ngày 28/10/2019; Đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018, kèm theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5104-LCL-201801028.01/PLHĐTC ngày 29/6/2018 thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với 255, 9 m^2 diện tích của thửa đất số 01, tờ bản đồ Trích đo, địa chỉ thửa đất số 09, thị trấn Đăk Rve, huyện Kon Rẫy *(Chi tiết diện tích đất Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được kê biên, xử lý theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5104-LCL-201800564 ngày 29/6/2018 được thể hiện theo Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2023 của TAND huyện Kon Rẫy).*

3. Về án phí:

- Bà phạm Thị Lưu phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 33.753.506 đ *(Ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm lẻ sáu đồng).*

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 12.719.809 đ *(Mười hai triệu, bảy trăm mười chín nghìn, tám trăm lẻ chín đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001612 ngày 12/3/2020 của Chi cục THADS huyện Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Phạm Thị Lưu phải chịu 26.000.000 đ *(Hai mươi sáu triệu đồng)* tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được nhận lại số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 26.000.000 đ *(Hai mươi sáu triệu đồng).*

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án *(05/12/2023).* Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Kon Rẫy;
- Chi cục THADS huyện Kon Rẫy;
- Các đương sự
- Lưu HSVA./.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hữu Nuôi

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 0 0 8 2 7 8 Quyển số: 02- 2025 -SCTBS
Ngày 19 -09- 2025
TUQ. CHỦ TỊCH
CÔNG CHỨC VĂN PHÒNG HĐND - UBND
PHƯỜNG THỦ ĐỨC

U.B.N.D PHƯỜNG THỦ ĐỨC T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thanh Xuân