

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO BẰNG
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 66/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

V/v *Đòi tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - TỈNH CAO BẰNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoà
2. Ông Nguyễn Thanh Vũ

Thư ký phiên tòa: Bà Bằng Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Cao Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2021/DSST ngày 07 tháng 06 năm 2021 về việc “Đòi tài sản”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2022/QĐXXST- DS ngày 02 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Minh C - sinh năm 1983; Địa chỉ: tổ 14, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

Bị đơn: Ông Nông Thái D - sinh năm 1968; Địa chỉ: tổ 13 (tổ 15 cũ), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Bà Phạm Thị Hồng H - sinh năm 1990; Địa chỉ: tổ 14, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh C - sinh năm 1983; Địa chỉ: tổ 14, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

2. Bà Nông Thị T - sinh năm 1970; Địa chỉ: tổ 13 (tổ 15 cũ), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt khi tuyên án.

3. Bà Nông Hồng O - sinh năm 1967; Địa chỉ: tổ 14, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

4. Bà Nông Thị M - sinh năm 1971; Địa chỉ: tổ 21, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt khi tuyên án.

5. Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 đường Láng Hạ, phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Minh H – Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh thành phố Cao Bằng.

Người được uỷ quyền lại: Bà Nông Ngọc O – Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng N chi nhánh thành phố Cao Bằng; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Minh C trình bày:

Ngày 09/8/2016 bà Nông Thị T và ông Bùi Minh C cùng vợ là Phạm Thị Hồng H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 500/2016, quyền số 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H để mua bán nhà, đất tại địa chỉ: tổ 15 (nay là tổ 13), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, diện tích 219,9m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), trên phần đất chuyển nhượng này có căn nhà diện tích khoảng 60m². Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có đề nghị với vợ chồng ông cho bà T được ở lại căn nhà thêm một thời gian và ông cũng nhất trí. Ngày 14/7/2017 vợ chồng ông đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng. Do có nhu cầu sử dụng nhà đất đã mua với bà Nông Thị T, nên vợ chồng ông đã yêu cầu bà T thực hiện việc giao nhà và đất theo hợp đồng đã ký kết, nhưng bà T đã bỏ đi khỏi địa phương, gây khó khăn cho ông. Hiện nay, ông Nông Thái D (anh trai của bà Nông Thị T) đang sinh sống trong căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông nên ông yêu cầu ông Nông Thái D trả lại nhà và đất cho ông để ông sử dụng. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nông Thái D trình bày:

Ngôi nhà và đất (tại địa chỉ: tổ 15 cũ, tổ 13 mới, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng), hiện nay ông đang quản lý sử dụng là tài sản của cha mẹ ông là ông Nông Tuấn N và bà Đinh Thị X để lại cho ông và các chị em trong gia đình. Nhà và đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ đẻ của ông (bà Đinh Thị X).

Phần đất này chưa được chuyển cho riêng ai trong mấy anh chị em nhà ông đứng tên. Việc em gái ông là Nông Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T là do bà T lừa dối các anh chị em trong gia đình ký tên vào biên bản thoả thuận phân chia di sản (lúc đó gia đình ông đang làm thủ tục chuyển nhượng 1 phần thửa đất cho ông Nguyễn Đình L, bà Hoàng Thị Thu D nên bà T lợi dụng việc ký giấy tờ chuyển nhượng để đưa biên bản phân chia

di sản cho anh em trong gia đình ký mà không hề biết). Sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà T vay tiền ông C nên để đảm bảo cho khoản vay, bà T đã phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H. Việc chuyển nhượng thửa đất này là không hợp pháp nên không có giá trị, ông đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và vợ chồng ông C vô hiệu, bà T phải tự thanh toán tiền cho ông C. Ông không nhất trí trả lại tài sản nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Hồng H trình bày: về nội dung vụ án bà nhất trí như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C. Bà yêu cầu ông Nông Thái D và Nông Thị T bàn giao nhà, đất theo hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị T trình bày: xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bà và ông Bùi Minh C, để có cơ sở đảm bảo cho việc vay tiền nên bà và vợ chồng ông Bùi Minh C đã đến Văn phòng công chứng H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng mà vợ chồng ông C đã cung cấp cho Tòa án. Đồng thời cũng là căn cứ mà ông Bùi Minh C khởi kiện đối với ông Nông Thái D, anh trai bà. Về yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C đối với ông Nông Thái D, bà không nhất trí. Bà đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Về nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nông Thị T: nhà, đất (tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) là tài sản chung của bố mẹ bà đã chết để lại cho anh chị em bà làm nơi sinh sống và thờ cúng, phần đất này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ đẻ bà là Đinh Thị X. Do bà làm ăn thua lỗ, lâm vào cảnh nợ nần nên bà đã nảy sinh ra việc lừa dối các anh, chị em trong gia đình tự ý làm thủ tục sang tên bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng ghi ngày 30/5/2016, sau đó bà được ông Đinh Hoàng K giới thiệu vay tiền ông C nên bà đã đến gặp ông C để hỏi vay số tiền 300.000.000 đồng, ông C nhất trí cho vay nhưng đề nghị bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Bà đồng ý nên đã ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng H. Ông C đưa cho bà 273.000.000 đồng, cắt lãi 01 tháng từ ngày 02/8/2016 đến 02/9/2018. Sau đó bà vẫn trả lãi cho ông C, gồm 09 lần theo bảng kê Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án với tổng số tiền là 146.000.000 đồng, sau đó ông C không cho bà trả lãi nữa và đã tự ý làm thủ tục chuyển tên bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Bùi Minh C, bà Phạm Thị Hồng H tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Hồng O và bà Nông Thị M trình bày: nguồn gốc nhà, đất tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung của bố mẹ bà đã chết để lại cho các con sinh sống và làm nơi thờ cúng, phần đất này trước đây đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang bà Đinh Thị X, hiện nay ông D và bà T đang quản lý, sử dụng. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C về việc đòi ông Nông Thái D phải trả nhà và đất cho ông C. Vì việc vay mượn tiền, ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T do bà T tự thực hiện nên phải tự chịu trách nhiệm, bà và anh chị em trong gia đình bị bà T lừa ký Biên bản phân chia di sản. Đến khi xảy ra sự việc, công an đến nhà giải quyết và yêu cầu ông D bàn giao nhà cho ông C theo hợp đồng đã ký với bà T thì gia đình bà mới biết sự việc này.

Quá trình giải quyết vụ án, người được uỷ quyền lại của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 05/12/2017, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng đã ký Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 với ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H. Tổng số tiền cho vay là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), thời hạn cho vay là 36 tháng. Thời gian đầu ông C và bà H luôn thanh toán đúng hạn. Tuy nhiên, đến đầu tháng 9/2019 do kinh doanh thua lỗ, không có khả năng tài chính để trả nợ ngân hàng. Khoản vay của ông C và bà H đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 05/12/2019.

Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0804508583/2017/HĐTC ngày 01/12/2017. Tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 28; Tờ bản đồ số 12; Địa chỉ: Tổ 15, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Diện tích: 219,9 m².

Tài sản gắn liền với đất:

+ Loại nhà: Nhà xây cấp 4, diện tích xây dựng 80m².

+ Kết cấu nhà: Xây tường chịu lực.

Vì vậy, Ngân hàng N đề nghị: Thứ nhất, buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N chi nhánh thành phố Cao Bằng toàn bộ số tiền cả gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 tạm tính đến hết ngày 15/06/2021 là: 351.732.131 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 280.270.780đ; Nợ lãi trong hạn: 24.450.411đ; Nợ lãi quá hạn: 45.849.319đ; Nợ lãi chậm trả: 1.433.817đ. Thứ hai, buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông bà trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Thứ ba, nếu ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N chi nhánh thành phố Cao Bằng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C, bà H để thu nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2022, xác định thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 có diện tích thực tế là 187,3m². Do các bên đương sự có tranh chấp về giá và không thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản nên Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá tài sản. Ngày 08/7/2022 Hội đồng định giá tài sản kết luận: giá trị đất tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng ngày 09/8/2016 là 2.180.000 đ/1m². Giá trị đất thời điểm định giá là 3.924.000 đ/1m². Giá trị nhà, cây cối và công trình xây dựng gắn liền với đất là 583.793.498 đồng.

Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn bảo lưu ý kiến và đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay nhà và đất do ông D và bà T quản lý, sử dụng nên ông C yêu cầu ông D và bà T trả lại đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên. Ông D và bà T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tham gia tố tụng tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng theo quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có sai phạm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C đối với ông Nông Thái D về việc đòi lại nhà và đất tại tổ 13, phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc ông C và bà Hạnh phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.
3. Về án phí và chi phí tố tụng buộc đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông Bùi Minh C khởi kiện ông Nông Thái D đòi tài sản là nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh C bà Phạm Thị Hồng H và bà Nông Thị T đã được xác lập tại Văn phòng công chứng H ngày 09/8/2016 là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Phần nhà, đất tranh chấp có địa chỉ tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, bị đơn ông Nông Thái D đang

sinh sống tại nhà đất này nên Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bà Nông Hồng O vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà O theo khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc nhà, đất tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là tài sản của ông Nông Tuấn N và bà Đinh Thị X, là bố mẹ đẻ của các ông, bà: Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T và Nông Thị M. Ông Nông Tuấn N chết ngày 16/3/2004, bà Đinh Thị X chết ngày 10/02/2015.

Ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng H, các ông bà Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T, Nông Thị M, Nông Tuấn K đã thống nhất thỏa thuận phân chia di sản và tự nguyện nhường (tặng cho) cho bà Nông Thị T là người có toàn quyền đối với số tài sản là nhà và đất tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng với diện tích đất là 200m² và nhà có diện tích là 60m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 804292 mang tên hộ bà Đinh Thị X.

Xét Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng H giữa các ông bà Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T, Nông Thị M, Nông Tuấn K đã thống nhất thỏa thuận phân chia di sản và tự nguyện nhường (tặng cho) cho bà Nông Thị T là người có toàn quyền đối với số tài sản là nhà và đất tại tổ 15 (nay là tổ 13), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có chữ ký và điểm chỉ của các ông bà Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T, Nông Thị M, Nông Tuấn K. Tại Biên bản xác minh ngày 11/7/2018, Văn phòng công chứng H khẳng định khi các bên đến lập biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà X thì các con của bà X đều có mặt, ký và điểm chỉ. Vì vậy, việc ông D, bà O, bà M, bà T cho rằng nhà đất vẫn là tài sản chung của bố mẹ để lại, bà T lừa dối các anh chị em ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 28/12/2015 và không biết việc bà T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2016 giữa bà Nông Thị T và ông Bùi Minh C, bà Phạm Thị Hồng H tại Văn phòng công chứng H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, diện tích 219,9m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng):

Tại phiên tòa ông C cho biết hợp đồng giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng và ông đã thanh toán đủ cho bà T đủ số tiền 300.000.000 đồng. Bà T cho rằng hợp đồng giữa các bên không phải là hợp đồng chuyển nhượng mà là hợp đồng vay tiền với mức lãi suất 3000đ/1 triệu/1 ngày, bà vay ông C số tiền là 300.000.000 đồng nhưng ông C chỉ đưa cho là 273.000.000 đồng, ông C giữ lại số tiền 27.000.000 đồng là tiền ông C cắt lãi 01 tháng của bà T từ ngày

02/8/2016 (là ngày ký hợp đồng thực tế và giao tiền) đến ngày 02/9/2016, do đó sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T vẫn tiếp tục trả lãi cho ông C tổng cộng 09 lần chuyển khoản với tổng số tiền là 146.000.000 đồng. Ông C cho rằng khoản tiền sau này bà T chuyển khoản cho ông C là tiền vay theo hợp đồng vay khác, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2016, việc vay nợ có lập văn bản nhưng do bà T đã thanh toán xong nên ông C không còn giữ lại nữa. Ngoài ra, ông C cho biết còn thanh toán thêm cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng vì bà T có ý kiến cho rằng ông C đã mua được nhà và đất của bà T với giá rẻ, tuy nhiên, việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng không lập văn bản.

Hội đồng xét xử xét thấy bà T cho rằng giao dịch giữa bà và ông C bà Hạnh bản chất là giao dịch vay tiền và chỉ được nhận số tiền 273.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu gì chứng minh, ông C cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh các giao dịch thanh toán tiền lãi sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là của một giao dịch khác, không chứng minh được ông C đã thanh toán thêm cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng.

Bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền vì giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản, giá trị thửa đất số 28 tại thời điểm chuyển nhượng ngày 09/8/2016 có giá là 2.180.000 đ/1m², như vậy thửa đất có giá là 187,3m² x 2.180.000 đ = 408.314.000 đồng, cao hơn giá các bên thoả thuận trong hợp đồng là 108.314.000 đồng.

Mặc dù giá trị hợp đồng là cao hơn so với giá mà Hội đồng định giá xác định nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị T và ông Bùi Minh C bà Phạm Thị Hồng H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 là đúng về hình thức, các bên tham gia giao dịch đều ký tên trong hợp đồng. Bà Nông Thị T không chứng minh được bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C bà H và bà T đối với thửa đất số 28 là hợp đồng vay tiền, không chứng minh được bà bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng. Do đó, giao dịch này là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nông Thị T và bên đang chiếm hữu sử dụng nhà và tài sản khác trên đất là ông Nông Thái D có trách nhiệm trả lại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H.

[2.3] Về tài sản trên đất: theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2016 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Bùi Minh C, bà Phạm Thị Hồng H và bà Nông Thị T chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không tính đến giá trị ngôi nhà và các công trình xây dựng trên đất. Tại phiên toà ông C cho rằng do ngôi nhà đã cũ, không còn giá trị sử dụng nên không ghi ngôi nhà vào hợp đồng chuyển nhượng còn bà T cho rằng do bà chỉ thế chấp đất để vay tiền ông C nên trong hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng đất mà không ghi chuyển nhượng nhà. Các bên đương sự đều xác nhận ngôi nhà này từ khi ông Nông Tuấn N và bà Đinh Thị X chết để lại không cải tạo sửa chữa gì thêm. Do đó, cần

định giá tài sản trên đất phù hợp với giá trị hiện tại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, toà án đã cho các bên đương sự thỏa thuận về giá trị tài sản trên đất và thống nhất lựa chọn tổ chức định giá tài sản nhưng các bên không thỏa thuận được. Các bên đương sự đều không có yêu cầu định giá tài sản trên đất, tuy nhiên xét thấy việc định giá tài sản là cần thiết nên Toà án đã ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản.

Theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị nhà, cây cối và công trình xây dựng khác trên đất có giá trị là 583.793.498 đồng. Ông C cho rằng giá này quá cao so với Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam, tổng giá trị tài sản xây dựng trên đất là 175.395.000 đồng nên ông không nhất trí với kết luận của Hội đồng định giá tài sản, ông đề nghị tính giá theo Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam và trừ thêm khấu hao từ khi định giá đến thời điểm xét xử.

Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam do ông C cung cấp từ khi Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng xét xử sơ thẩm vụ án vào năm 2018, nay bản án đã bị huỷ, thời điểm xét xử lại vụ án là năm 2022 nên không có căn cứ để áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam.

Toà án thành lập Hội đồng định giá tài sản và Hội đồng định giá tài sản đưa ra kết luận về giá theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần áp dụng giá do Hội đồng định giá tài sản đã kết luận. Do đó, cần buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H liên đới phải thanh toán cho bà Nông Thị T giá trị tài sản trên đất là 583.793.498 đồng.

[2.4] Tại phiên tòa ông D cho biết ông được xây dựng kè ở phía sau nhà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông không trình bày và cũng không yêu cầu giải quyết giá trị kè mà ông xây dựng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 583.793.498 đồng ông C bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà T, nếu ông D và bà T có tranh chấp về số tiền ông đã bỏ ra để xây kè sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.5] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng:

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà H, ngày 14/7/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đã xác nhận nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H theo hồ sơ số 1113/2017. Ngày 05/12/2017 ông C bà H ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N chi nhánh thành phố Cao Bằng để vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, áp dụng lãi suất cho vay có

điều chỉnh, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn là 16,5%/năm, lãi suất chậm trả lãi 5%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay, ông C bà H đã ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 28 và nhà xây cấp 4, diện tích 80m².

Xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông C bà H đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hiện tại đã hết thời hạn vay, khoản nợ của vợ chồng ông C đã chuyển thành nợ xấu. Tại phiên toà ông C cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc ông C và bà H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử (ngày 29/9/2022) là 410.464.422 đồng và yêu cầu tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0804508583/2017/HĐTC ngày 01/12/2017 để thu hồi nợ. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.270.000đ (bảy triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong đó: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.770.000 đồng (3.370.000 tiền đo vẽ và 2.400.000 đồng chi cho hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ); Chi phí định giá tài sản là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông C đã nộp tạm ứng nên ông D phải thanh toán lại số tiền 7.270.000đ (bảy triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) cho ông C.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nông Thái D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ông Bùi Minh C không phải chịu án phí dân sự do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền phải thanh toán cho bà Nông Thị T là 27.351.739 đồng và án phí có giá ngạch của số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng N là 20.418.576 đồng. Tổng số tiền án phí ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải liên đới chịu là 47.770.315 đồng (bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0000283 ngày 06/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Số tiền 300.000 đồng này đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng nộp vào ngân sách nhà nước theo Bản án số 31/2019/DS-PT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng (bản này sau đó bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 66/2020/DS-GĐT ngày

28/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội). Nay ông C và bà H còn phải liên đới chịu số tiền án phí là 47.470.315 đồng (bốn mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng) để sung công quỹ nhà nước.

Ngân hàng được chấp nhận yêu cầu độc lập nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 234, Điều 255, Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C. Buộc ông Nông Thái D và bà Nông Thị T phải trả lại cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2015) và tài sản gắn liền với đất, có địa chỉ tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016, ngày 14/7/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận nội dung thay đổi: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và vợ là bà Phạm Thị Hồng H theo hồ sơ số 1113/2017.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nông Thị T giá trị tài sản trên đất với số tiền là 583.793.498 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N. Buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 ngày 05/12/2017 số tiền tính đến ngày 29/9/2022 là 410.464.422 đồng (bốn trăm mười triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc là 280.270.780 đồng (hai trăm tám mươi triệu hai trăm bảy mươi nghìn bảy trăm tám mươi đồng), nợ lãi trong hạn là 24.450.411 đồng (hai mươi tư triệu bốn trăm năm mươi nghìn bốn trăm mười một đồng), nợ lãi quá hạn là 102.731.861 đồng (một trăm linh hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn tám trăm sáu mươi một đồng), nợ lãi chậm trả là 3.011.371 (ba triệu không trăm mười một nghìn ba trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 ngày 05/12/2017. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0804508583/2017/HĐTC ngày 01/12/2017 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2015), có địa chỉ tại tổ 13, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016. Ngày 14/7/2017 đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận nội dung thay đổi: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và vợ là bà Phạm Thị Hồng H theo hồ sơ số 1113/2017.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nông Thái D có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Minh C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 7.270.000đ (bảy triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nông Thái D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

Ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 47.770.315 đồng (bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng nộp vào ngân sách nhà nước ngày 26/12/2019. Nay ông C và bà H phải liên đới thanh toán thêm số tiền án phí là 47.470.315 đồng (bốn mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi nghìn ba trăm mười lăm đồng) để sung công quỹ nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.793.303 đồng (tám triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn ba trăm linh ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0001088 ngày 30/06/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các bên đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt khi tuyên án có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Đinh Thị Hoài Phương