

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 03/2018/DS-ST
Ngày: 30/01/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bạch Đình Ca.

Bà Phan Thị Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đình Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30/01/2018, tại phòng xử án B trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2017/TLST-DS ngày 04/10/2017 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2017/QĐXXST-DS ngày 26/12/2017 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần P (gọi tắt là H).

Địa chỉ: 25 B, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H1 – Chức vụ: Trưởng Phòng xử lý nợ - H.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Chung Chí T - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch C – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - H.

Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Lưu Thị V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đồng bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1992.

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lưu Thị V, sinh năm 1968.

2. Ông Nguyễn Kim T1, sinh năm 1989.

3. Ông Nguyễn Kim N, sinh năm 1991.

4. Ông Nguyễn Kim Q, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông N, ông Q là bà Lưu Thị V (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2017).

5. Bà H B, sinh năm 1939 và ông Y D, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

(Bị đơn ông A, người liên quan bà H B và ông Y D có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P (H) trình bày như sau:

Ngày 11/12/2015, Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch C (sau đây gọi là ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1511/15/HĐTDHM-CN/131 cho ông Nguyễn Hữu A (bị đơn) vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 11/12/2015 đến ngày 11/12/2016 (theo khế ước nhận nợ), lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mục đích vay bù đắp phần vốn đã sử dụng đầu tư chăm sóc cà phê, hồ tiêu.

Khi vay bị đơn có bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp số: 1393/15/HĐBĐ-131 ngày 11/12/2015. Theo đó, bị đơn có thể chấp cho nguyên đơn các giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BX 860301, thửa đất số 8883 và GCNQSD đất số BX 860300, thửa đất số 8882 đều thuộc tờ bản đồ số 31, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; mang tên Nguyễn Hữu A.

Quá trình vay trên ông A đã trả được 21.774.727 đồng tiền lãi (lãi trong hạn là 16.549.452 đồng và lãi quá hạn 5.225.275 đồng).

Quá thời hạn trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả nợ gốc và lãi nhưng bị đơn vẫn không chịu trả. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 171.958.581 đồng (trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/12/2017 là 21.958.581 đồng sau khi trừ số tiền đã trả) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 21/12/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho người khác hay không thì nguyên đơn không biết; chỉ khi tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn mới biết bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lưu Thị V, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng bị đơn ông A cố tình giấu địa chỉ, không tham gia tố tụng nên nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký và thông báo tìm kiếm trên các phương tiện thông tin đại chúng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông A phải có nghĩa vụ trả lại các chi phí nêu trên là 7.190.000 đồng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Tất cả các nội dung nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất đề nghị Tòa án ghi nhận.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lưu Thị V trình bày như sau:

Ngày 26/7/2016 ông A và bà V có thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Cư Kuin về việc chuyển nhượng thửa đất 8882 và 8883, tờ bản đồ số 31 tại xã E, huyện C giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Theo đó bà V đã giao cho ông A 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 130.000.000 đồng các bên thỏa thuận đến hạn ông A trả nợ cho Ngân hàng, bà V sẽ cùng ông A dùng số tiền trên trả nợ để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nếu ông A không thực hiện thì phải trả cho bà V số tiền nêu trên và bồi thường 100% số tiền đã nhận và lãi chậm trả.

Thời gian từ ngày 26/7/2016 đến ngày 03/4/2017 giữa bà V và bà M (mẹ của ông A) có thỏa thuận vay mượn và tăng giá trị mua bán lên 295.000.000 đồng. Tổng số tiền đã giao là 185.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng giao cho ông A ngày 26/7/2016 còn 85.000.000 đồng là tiền bà M mượn sau đó các bên thống nhất chuyển vào tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Hiện nay các giấy vay mượn hầu hết đã thất lạc, nguyên đơn chỉ lưu lại giấy ngày 24/9/2016 số tiền 5.000.000 đồng và ngày 12/8/2016 số tiền 10.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2017 do sai sót trong quá trình đánh máy nên đã xác định số tiền bằng chữ của 295.000.000 đồng “(Bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng Việt Nam)” là sai và số tiền đã nhận 285.000.000 đồng cũng sai, thực tế chỉ có 185.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận này chỉ có bà M và bà V thực hiện

không có sự tham gia của ông A cũng như chồng bà V là ông S (chết ngày 01/8/2017).

Sau khi các bên thỏa thuận, ngày 26/7/2016 ông A đã giao đất cho bà V quản lý, sử dụng (các bên chỉ mốc giới sử dụng, chưa đo cụ thể) bà V đã tạo dựng tài sản trên đất là cây núc nác. Hiện nay theo bà V diện tích bà đang sử dụng không đầy đủ so với GCNQSD đất, diện tích đất thiếu vẫn do ông Y D đang sử dụng thu hoạch cả phê. Bà V không tranh chấp với ông Y D chỉ yêu cầu ông A, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V như đã cam kết, giao đất đúng diện tích theo GCNQSD đất được cấp, bà V sẽ giao hết số tiền còn lại là 110.000.000 đồng. Ngoài ra, bà V xác định các hợp đồng có ghi nội dung đặt cọc và phạt cọc nhưng thực tế là số tiền dùng để nhận chuyển nhượng đất nên đề nghị Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng và giải quyết hậu quả chứ không phải tranh chấp hợp đồng đặt cọc cũng như phạt cọc. Việc bà M cho rằng các bên xác lập quan hệ vay mượn không nhập tiền vay vào tiền nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn không đồng ý đồng thời không đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng vay.

Quá trình tố tụng bà V yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tạm ứng chi phí 2.000.000 đồng nay yêu cầu bị đơn ông A phải có nghĩa vụ trả lại.

(Tất cả số tiền nêu trên là tiền của bà V không liên quan đến gia đình).

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên toà bị đơn trình bày như sau:

Bà Phạm Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 8882 và 8883, tờ bản đồ số 31, tại xã E, huyện C là bà M mua và cho ông A (con bà M) đứng tên.

Ngày 26/7/2016 bà M có chứng kiến ông A và bà V tự nguyện thỏa thuận tại Văn phòng công chứng C về việc chuyển nhượng thửa đất số 8882 và 8883 giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Theo văn bản thỏa thuận bà V đã giao cho ông A là 100.000.000 đồng (bà M là người trực tiếp nhận tiền và sử dụng) số tiền còn lại là 130.000.000 đồng các bên thỏa thuận dùng số tiền này cùng với ông A trả nợ khoản vay tại Ngân hàng H khi đến hạn, để sau đó các bên thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà V. Ngoài ra bà M, ông A và bà V không có thỏa thuận nào để làm tăng giá trị hợp đồng cũng như chuyển từ tiền vay qua hợp đồng chuyển nhượng đất như bà V trình bày.

Sau khi các bên thỏa thuận ngày 26/7/2016 ông A đã giao đất cho bà V quản lý, sử dụng nhưng chưa đo đạc thực tế diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (HĐCNQSD) đất, bà M có vay bà V cả gốc và lãi khoảng 20.000.000 đồng, đây là khoản vay riêng không liên quan đến HĐCNQSD đất giữa ông A với bà V. Đối với khoản vay này bà M vẫn đang thực hiện nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2017 đúng là chữ ký, chữ viết của bà M dưới mục người nhận đặt cọc, do tin tưởng nên khi bà V đưa bà M ký không đọc lại nội dung. Nay bà V dùng hợp đồng này để xác định số tiền chuyển nhượng 295.000.000 đồng là không đúng, bà M không đồng ý. Bà M đồng ý cùng ông A thực hiện trả lại số tiền cho bà V theo hợp đồng tại Văn phòng công chứng C ngày 26/7/2016.

- Ông Nguyễn Hữu A trình bày tại các buổi làm việc và đề nghị Tòa án ghi nhận như sau:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng đề nghị ghi nhận nội dung đã thỏa thuận: ông A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng cộng 171.958.581 đồng (trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/12/2017 là 21.958.581 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 21/12/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ ông A đồng ý. Nhưng vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin được trả theo trình tự thủ tục thi hành án.

Đối với tài sản bảo đảm: Nếu ông A không trả được nợ thì ông đồng ý xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho toàn bộ khoản vay.

Về án phí và các chi phí tố tụng do ông A vắng mặt nên ông A tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

+ *Đối với thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà V.*

Ông A và bà M có mối quan hệ mẹ con. Bà V là người quen của bà M, ông A có thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V cụ thể:

Ngày 26/7/2016 ông A thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 8882 và 8883 cho bà V giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, thỏa thuận được lập tại Văn phòng công chứng C. Theo đó bà V đã giao cho ông A số tiền 100.000.000 đồng (bà M là người trực tiếp nhận tiền vì nguồn gốc đất là bà M mua cho ông A đứng tên giùm) số tiền còn lại là 130.000.000 đồng các bên thỏa thuận dùng số tiền còn lại nêu trên để trả ngân hàng khi đến hạn và thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ngoài ra bà M và ông A không nhận thêm khoản tiền chuyển nhượng nào từ bà V.

Sau khi các bên thỏa thuận ngày 26/7/2016 ông A đã giao đất cho bà V quản lý, sử dụng (chỉ giao thực địa).

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2017 ký giữa bà M với bà V, hợp đồng này ông không biết, không liên quan. Ông xác định chỉ thực hiện văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2016.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng quan điểm ông A cũng muốn tiếp tục nhưng do ông chưa có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên chưa thể lấy GCNQSD đất để thực hiện thủ tục sang nhượng cho bà V nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như sau:

Bà Lưu Thị V đại diện của ông T1, ông N, ông Q trình bày như sau:

Các con của bà V thống nhất như ý kiến của bà, không phát sinh tranh chấp và giao mọi quyền định đoạt cho bà V, số tiền dùng để nhận chuyển nhượng đất là tiền của bà V không liên quan đến gia đình.

Bà H B và ông Y D trình bày như sau:

- Ông Y D có mối quan hệ mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Phạm Thị M, không có mối quan hệ gì với ông Nguyễn Hữu A cũng như bà Lưu Thị V.

Nguồn gốc đất là do hộ gia đình bà H B (mẹ của ông Y D) khai hoang khoảng năm 1990 đến năm 1993 gia đình bà H B được cấp GCNQSD đất đứng tên hộ ông Y R (đã chết), đến tháng 9 năm 2015 nhất trí giao cho ông Y D đứng tên GCNQSD đất đồng thời chuyển nhượng 2000m² đất tại Buôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giá trị 220.000.000 đồng cho Bà Phạm Thị M, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền cũng như các thủ tục theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện chuyển nhượng đất, các bên đã tiến hành giao đất quản lý sử dụng nhưng chưa đo đạc thực tế diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng, hiện nay phía cuối của thửa đất 8882, 8883 tờ bản đồ số 31 vẫn đang do hộ gia đình bà H B quản lý, sử dụng. Trường hợp bà M có nhu cầu lấy đất cho đủ với GCNQSD đất thì ông Y D sẽ giao đủ không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Việc hiện nay bà M có chuyển nhượng đất cho ai khác và ai là người trực tiếp quản lý sử dụng đất thì gia đình ông, bà không biết.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến như sau:**

Về thủ tục tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Đối với ông Nguyễn Hữu A, bà H B và ông Y D có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX áp dụng các điều 227, 228 BLTTDS để giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các điều 422, 471, 474, 476, 478, 715, 721 BLDS Bộ luật dân sự năm 2005:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo biên bản hòa giải ngày 20/12/2017, bị đơn ông Nguyễn Hữu A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng H – Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch C, tổng số tiền bao gồm cả gốc và lãi là 171.958.581 đồng tính đến ngày 20/12/2017; tiếp tục tính lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ. Đối với tài sản thế chấp, trường hợp ông A không trả hết nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý theo quy định.

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị V với ông Nguyễn Hữu A. Ông A có trách nhiệm trả lại cho bà Lưu Thị V số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và tính đến lỗi của các bên.

Bà V có trách nhiệm bàn giao lại các diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 8882 và số 8883, tờ bản đồ số 31, thuộc xã E, huyện C cho ông A quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại các điều 26, 35, 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như phiên tòa nên HĐXX áp dụng các điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ các đương sự đã thực hiện đầy đủ đúng theo quy định pháp luật và tại phiên tòa đương sự có mặt không cung cấp chứng cứ gì thêm. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung:

Ngày 11/12/2015, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch C ký Hợp đồng tín dụng cho ông Nguyễn Hữu A vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm quá thời hạn trên bị đơn không trả hết nợ theo hợp đồng cho nguyên đơn dẫn đến vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

Ngày 26/7/2016 ông A và bà V có thỏa thuận tại Văn phòng công chứng C về việc chuyển nhượng các thửa đất số 8882 và 8883, tờ bản đồ số 31 tại xã E, huyện C, theo đó thỏa thuận bà V giao trước cho ông A một khoản tiền để nhận chuyển nhượng đất, số tiền còn lại sẽ cùng ông A trả nợ khoản vay của ông A tại ngân hàng H sau đó các bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng; nhưng bị đơn ông A, bà M không thực hiện đúng thỏa thuận là xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

[5] Xét hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông A. Tại các biên bản cũng như biên bản phiên hòa giải ngày 20/12/2017 các đương sự thống nhất với nhau đề nghị Tòa án ghi nhận về số nợ gốc, nợ lãi là 171.958.581 đồng (trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/12/2017 là 21.958.581 đồng) và tiếp tục tính tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 21/12/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ. Thời gian và phương thức trả nợ theo trình tự thủ tục

thi hành án; trường hợp ông A không trả hết nợ thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật. Đối với chi phí tố tụng về thông báo tìm kiếm cũng như chi phí giám định chữ ký các bên thống nhất ông A có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng là phù hợp nên cần ghi nhận các thỏa thuận nêu trên.

[6] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà V: Bà V cho rằng giữa các bên xác lập tất cả các văn bản và giao tiền là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải đặt cọc nên không tranh chấp về nội dung đặt cọc cũng như phạt cọc, mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng đây là sự tự nguyện và định đoạt của đương sự nên cần xem xét khi giải quyết vụ án là phù hợp.

[7] Nguyên đơn bà V cho rằng giá trị chuyển nhượng hai thửa đất số 8882, 8883 tờ bản đồ số 31, tại xã E, huyện C là 295.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 185.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng giao ngày 26/7/2016, 85.000.000 đồng là số tiền bà M nợ nên khấu trừ vào) là không phù hợp với các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp bởi lẽ, QSDĐ được Nhà nước công nhận mang tên ông A, ngày 26/7/2016 giữa ông A và bà V có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng C (văn bản công chứng theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng có giá trị là nguồn chứng cứ không phải chứng minh để xem xét khi phát sinh tranh chấp) theo đó các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, đã giao 100.000.000 đồng còn lại 130.000.000 đồng sẽ giao khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/04/2017 thực hiện giữa bà V và bà M, bà M xác định đúng chữ ký của bà nhưng không đồng ý về nội dung và hình thức bởi vì, ngay tại Điều 1 của hợp đồng xác định số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, Điều 2 của hợp đồng xác định bên A chuyển nhượng cho bên B giá trị chuyển nhượng 295.000.000 đồng ghi bằng chữ sai, phía dưới gạch ghi 230.000.000 đồng vậy số tiền này không có tính chính xác về số học cũng như ghi bằng chữ. Cũng trong Điều 2 quy định bà V đã thanh toán 285.000.000 đồng chỉ còn lại 10.000.000 đồng được bà V xác định là ghi sai, thực tế thanh toán 185.000.000 đồng còn nợ lại 110.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, 10.000.000 đồng tiền nộp thuế khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Các nội dung trong hợp đồng này không được ông A, bà M đồng ý, vì vậy bà V căn cứ vào hợp đồng đặt cọc trên để buộc bị đơn đã nhận 185.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Nên cần xem xét giá trị chuyển nhượng của các bên tại biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2016 để giải quyết khi phát sinh tranh chấp là phù hợp.

[8] Xét nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất theo văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2016 là không phù hợp với quy định pháp luật bởi lẽ theo quy định của luật đất đai, luật tổ chức tín dụng, khi quyền sử dụng đất đang thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ về tài sản thì các bên không được quyền chuyển nhượng, tặng cho, làm thay đổi hiện trạng đất... Việc đất đang thế chấp tại Ngân hàng đều được các bên biết nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật nên các bên đều có phần lỗi như nhau (1/2). Do

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên vô hiệu về hình thức, vô hiệu về nội dung nên cần giao trả cho nhau những gì đã nhận và tính lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các điều 134, 137 BLDS 2005.

Theo kết quả thẩm định và định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Cư Kuin về diện tích đất tranh chấp thực tế của: Thửa 8882 là 323m^2 + thửa 8883 là 323m^2 {(đất ở $60\text{m}^2 \times 100.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$) + (đất nông nghiệp $263\text{m}^2 \times 35.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$)} $\times 2 = 39.614.000 \text{ đồng}$.

Tài sản trên đất là 9.306.600 đồng (gồm cây trồng trên đất).

Giá đất tham khảo thị trường tại địa phương tại thời điểm tranh chấp đối với đất có cây trồng như trên là 15.000.000 đồng/1m ngang, theo biên bản thẩm định thì diện tích đất tranh chấp có 20m ngang.

Như vậy số tiền phát sinh để tính giá trị đất là $20\text{m} \times 15.000.000 \text{ đồng} = 300.000.000 \text{ đồng}$. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, giá trị chênh lệch là $70.000.000 \text{ đồng} \times \frac{1}{2} = 35.000.000 \text{ đồng}$. Số tiền các bên đã giao nhận 100.000.000 đồng.

Tuy bị đơn bà M không đứng tên trên GCNQSD đất nhưng các bên đều xác định nguồn gốc đất do bà M bỏ tiền ra mua, chuyển nhượng đất bà M là người nhận và sử dụng tiền nên cần buộc bà M và ông A cùng có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho nguyên đơn bà V số tiền 135.000.000 đồng (bao gồm 100.000.000 đồng giá trị đã thanh toán và 35.000.000 đồng lỗi do hợp đồng vô hiệu).

Nguyên đơn có nghĩa vụ giao lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại hai thửa đất số 8882 và 8883 là 530m^2 (thực tế đang sử dụng) và tài sản trên đất gồm 86 cây núc nác trồng năm 2016.

[9] Xét giữa bà V và bà M có xác lập mối quan hệ vay mượn, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét mà cần tách nội dung trên để các đương sự khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

Xét việc người liên quan và bị đơn, nguyên đơn không tranh chấp về cây trồng cũng như diện tích đất giao thiếu nên không xem xét.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Bị đơn ông Nguyễn Hữu A có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 25/10/2017 là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn bà V được nhận lại số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn ông A.

Về chi phí giám định và thông báo tìm kiếm: Bị đơn ông Nguyễn Hữu A chịu 7.190.000 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P được nhận lại số tiền nêu trên khi thu được của bị đơn ông A.

Về án phí:

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản do các bên đã thỏa thuận trong quá trình giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án ghi nhận nên bị đơn ông Nguyễn Hữu A phải nộp 4.298.964 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng được nhận lại 3.861.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: Nguyên đơn bà V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng hợp đồng bị vô hiệu nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng khấu trừ trong số tiền đã nộp, nguyên đơn được nhận lại là 7.075.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V được chấp nhận về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng nên bị đơn ông A, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 203, 227, 228, 266 BLTTDS;

Căn cứ các điều 471, 474, 476, 478, 715, 721 và các điều 134, 137, 689, 697 BLDS năm 2005; Điều 688 BLDS năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P (H) và bị đơn ông Nguyễn Hữu A:

Bị đơn ông Nguyễn Hữu A có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P (H) tổng số tiền tính đến ngày 20/12/2017 là 171.958.581 đồng (*một trăm bảy mươi một triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một đồng*) (trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/12/2017 là 21.958.581 đồng).

Thời hạn và phương thức trả nợ: Theo trình tự thủ tục thi hành án dân sự.

Tiếp tục tính lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/12/2017 đến khi ông A trả nợ xong.

Trường hợp ông A không thanh toán được các khoản nợ thì xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1393/15/HĐBĐ-131 ngày 11/12/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị V.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị V đối với việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Nguyễn Hữu A và bà Lưu Thị V do vô hiệu về hình thức và nội dung.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2017 giữa Bà Phạm Thị M và bà Lưu Thị V.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị V đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu A và Bà Phạm Thị M có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn bà Lưu Thị V số tiền 135.000.000 đồng (*một trăm ba mươi lăm triệu đồng*).

Áp dụng quy định tại Điều 357 BLDS 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Nguyên đơn bà Lưu Thị V có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Hữu A diện tích đất thực tế sử dụng là 530m² của thửa đất số 8882 và 8883, tờ bản đồ số 31 tại xã E, huyện C.

- Thửa đất số 8883, tờ bản đồ số 31 tại xã E, huyện C có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa đất 8884 cạnh dài 26,5m.

Phía Tây giáp thửa đất 8882 cạnh dài 26,5m.

Phía Bắc giáp thửa đất 8874 cạnh dài 10m.

Phía Nam giáp đường liên xã cạnh dài 10m.

- Thửa đất số 8882, tờ bản đồ số 31 tại xã E, huyện C có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa đất 8883 cạnh dài 26,5m.

Phía Tây giáp thửa đất 8881 cạnh dài 26,5m.

Phía Bắc giáp thửa đất 8874 cạnh dài 10m.

Phía Nam giáp đường liên xã cạnh dài 10m.

Và các tài sản trên hai thửa đất gồm 86 cây núc nác trồng năm 2016.

- Đối với các khoản vay giữa bà Lưu Thị V và Bà Phạm Thị M do các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cần tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Bị đơn ông Nguyễn Hữu A có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 25/10/2017 là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn và Vân được nhận lại số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn ông A.

4. Về chi phí giám định và thông báo tìm kiếm: Bị đơn ông Nguyễn Hữu A chịu 7.190.000 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P được nhận lại số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn ông A.

5. Về án phí:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P được nhận lại 3.861.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số AA/2016/0000030 ngày 06/6/2017.

Nguyên đơn bà Lưu Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu khấu trừ trong số tiền 7.375.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số AA/2016/0000140 ngày 04/10/2017. Trả lại cho bà Lưu Thị V 7.075.000 đồng.

Ông Nguyễn Hữu A phải chịu 4.298.964 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay.

Ông Nguyễn Hữu A và Bà Phạm Thị M phải chịu 6.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS..

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Thanh