

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 32/2023/DS-PT

Ngày: 23-5-2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng; hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán:

Ông Ngôn Ngọc Viên

Ông Dương Văn Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Ma Thị Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Luyện Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 2 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam

Địa chỉ: Số 108, T, quận H, thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Huy T – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (theo giấy ủy quyền số 275/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 09/02/2022)

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Minh NT – chức vụ: Trưởng phòng bán lẻ Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam – chi nhánh Cao Bằng. *Có mặt*

- *Bị đơn:* Phạm Thanh B – sinh năm 1978

Địa chỉ: Số nhà 014, tổ 04, phường HG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt*

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

1. Nông Thị L. Địa chỉ: Tổ 9, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nông Thị L: Luật sư Trần Xuân X và Luật sư Thái Phương Q - Văn phòng luật sư Đ. Địa chỉ: P2708, tòa V, bán đảo L, H, HN. (Luật sư X có mặt, Luật sư Q vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố C.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phương Nguyễn E – Giám đốc văn phòng. *Vắng mặt có lý do*

3. Văn phòng công chứng HN.

Đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Thị M – Trưởng Văn phòng. *Vắng mặt có lý do.*

- *Người làm chứng:*

1. Bà Cù Thị N. Địa chỉ: Số nhà 117, tổ 01 phường HG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. *Vắng mặt*

2. Bà Lê Thị Ln. Địa chỉ: Tổ 07, phường NX, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. *Vắng mặt*

3. Bà Hoàng Thị D. Địa chỉ: Tổ 09, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. *Vắng mặt*

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2021, quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng trình bày:

Ngày 02/8/2019, Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh B ký hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL và Giấy nhận nợ số 01(CIF: 1600419740) với nội D:

- Số tiền vay: 1.170.000.000 (*một tỷ một trăm bảy mươi triệu*) đồng.

- Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất mà bà Phạm Thanh B đã ứng trước bằng vốn tự có tại địa chỉ tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

- Thời hạn cho vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (ngày giải ngân khoản nợ: 02/8/2019).

- Tần suất trả nợ: Gốc 03 tháng/kỳ, lãi trả hàng tháng vào ngày 25.

- Ngày trả nợ gốc đầu tiên: 25/11/2019; Ngày trả lãi đầu tiên: 25/8/2019.

- Lãi suất vay là lãi suất điều chỉnh, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9% áp dụng đến ngày 02/8/2020. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Tài sản bảo đảm: Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019, đã được công chứng, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m², địa chỉ tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Trong thời gian đầu, bà B luôn thanh toán đúng hạn. Đến tháng 07/2020, bà B bị tạm giam để điều tra nên các hoạt động kinh doanh tạm ngưng dẫn đến không có nguồn thu nhập để trả nợ. Các khoản vay của bà B đã bị chuyển nợ quá hạn bắt đầu từ ngày 26/8/2020 với tổng dư nợ gốc là 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, trực tiếp gặp hoặc mời bà B đến Ngân hàng làm việc nhằm đôn đốc việc trả nợ. Qua trao đổi, bà B nhất trí bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ theo biên bản bàn giao và thỏa thuận xử lý tài sản ngày 24/9/2020. Cũng trong ngày 24/9/2020, Ngân hàng đã ra thông báo số: 87/TB-CNCB-PBL về việc bàn giao tài sản cho bà B, theo đó thời gian bàn giao được ấn định vào lúc 09h00 phút ngày 29/9/2020.

Tại thời điểm bàn giao tài sản, bà Nông Thị L là người đang thuê tài sản để ở là căn nhà thuộc sở hữu của bà B đang thế chấp tại Ngân hàng. Dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, căn cứ biên bản làm việc ngày 29/9/2020 về việc thu giữ tài sản bảo đảm nợ vay ngân hàng, bà L không nhất trí di dời để bàn giao tài sản cho ngân hàng, gây khó khăn cho công tác thu hồi xử lý nợ. Đến ngày 05/10/2020, bà L có đơn đề nghị gửi đến Ngân hàng về việc dừng phát mại đối với nhà và đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng với lý do bà L đã gửi đơn tố cáo bà B về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản đến cơ quan công an và đang trong quá trình điều tra, giải quyết. Ngày 25/12/2020, cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng có

văn bản trả lời Ngân hàng về kết quả điều tra đối với đơn tố giác của bà L, kết luận không có dấu hiệu phạm tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản hoặc lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà đây là hợp đồng dân sự và tranh chấp dân sự.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà B thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay với tổng số tiền dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/12/2020 là 1.179.633.300 (một tỷ một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng, trong đó: nợ gốc là 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng; nợ lãi quá hạn là 53.143.844 (năm mươi ba triệu một trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi bốn) đồng; nợ lãi phạt quá hạn là 364.456 (ba trăm sáu mươi tư nghìn bốn trăm năm mươi sáu) đồng.

Tại phiên tòa ngày 07/11/2022, nguyên đơn trình bày: Quá trình thực hiện hợp đồng, bà B thanh toán đúng hạn 03 kỳ với số X là 43.875.000 (bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, mỗi kỳ là 14.625.000 (mười bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Khi bà B thực hiện thế chấp nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, bà B có thông báo cho Ngân hàng việc bà L đang thuê nhà từ trước đó và đến ngày 01/8/2019 mới có hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Ngân hàng nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022, không có ý kiến gì đối với diện tích đo đạc thực tế là 91m² của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27. Theo kết quả định giá tài sản ngày 01/8/2022 của Hội đồng định giá tài sản kết luận tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản – vật kiến trúc trên đất là 472.723.144 (bốn trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 205.981.200 (hai trăm linh năm triệu chín trăm tám mươi một nghìn hai trăm) đồng, giá trị tài sản – vật kiến trúc trên đất là 266.741.944 (hai trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm bốn mươi bốn) đồng. Ngân hàng không nhất trí kết quả đó với lý do giá trị này thấp hơn nhiều so với giá thị trường và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/02/2022 mà Công ty TNHH hãng kiểm toán và định giá ASCO đã thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngân hàng yêu cầu bà Phạm Thanh B thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử 07/11/2022 tổng số tiền là 1.408.476.219 (một tỷ bốn trăm linh tám triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm mười chín) đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng; lãi trong hạn là 274.012.517 (hai trăm bảy mươi tư triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm mười bảy) đồng; lãi quá hạn là 8.338.702 (tám triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm linh hai) đồng.

Đồng thời, bà Phạm Thanh B vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi phát sinh sau ngày 07/11/2022 của hợp đồng cho vay số:

264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 02/8/2019. Trong trường hợp bà Phạm Thanh B không trả được nợ đề nghị Toà án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật, yêu cầu bên đang sử dụng tài sản di dời để bàn giao tài sản cho ngân hàng thực hiện xử lý thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có) không đủ để trả hết cho nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Phạm Thanh B tại Ngân hàng thì bà Phạm Thanh B vẫn có trách nhiệm trả hết nợ vay Ngân hàng cả gốc và lãi bằng các nguồn thu hoặc bằng tài sản khác của gia đình bà Phạm Thanh B.

Trước khi Hội đồng xét xử tiến hành tuyên án vào sáng ngày 14/11/2022, Ngân hàng đã cập nhật số tiền mà bà B phải thanh toán đến ngày 14/11/2022 cụ thể như sau: Tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử 14/11/2022 là 1.411.219.308 (một tỷ bốn trăm mười một triệu hai trăm mười chín nghìn ba trăm linh tám) đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng; Tiền lãi trong hạn là 276.604.147 (hai trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm linh tư nghìn một trăm bốn mươi bảy) đồng; Tiền lãi quá hạn là 8.490.161 (tám triệu bốn trăm chín mươi nghìn một trăm sáu mươi một) đồng.

Tại bản tự khai không đề ngày, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thanh B trình bày:

Do người khác giới thiệu bà Nông Thị L có nhu cầu bán nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng nên bà đã lên xem. Bà L đưa cho bà giấy tờ nhà, đất tuy nhiên chỉ là bản photo bởi bản gốc đang được bà L cầm cố để vay tiền nơi khác. Bà L báo giá với bà giá trị nhà và đất là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, tuy nhiên sau đó hai bên thỏa thuận, thống nhất giá là 1.560.000.000 (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Ngày 28/6/2019, bà lên nhà bà L đặt cọc số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng để bà L lấy về bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Khi đặt cọc hai bên lập giấy vay, có bà Lê Thị Ln chứng kiến, tuy nhiên trong giấy vay không ghi tên bà Ln là người làm chứng.

Sau khi bà L lấy được GCNQSDĐ gốc về hai bên đã hủy giấy vay số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng và lập giấy chuyển nhượng nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng với giá trị là 1.560.000.000 (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Giấy chuyển nhượng này có xác nhận của bà L và bà. Ngày 01/7/2019, tại Văn phòng công chứng HN bà và bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá trị chuyển nhượng là 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng do giấy chuyển

nhượng đất và nhà ngày 28/6/2019 có nội dung “hai bên thỏa thuận bên mua tự chịu mọi chi phí sang tên”. Sau khi bà trả cho bà L số tiền mặt 1.380.000.000 (một tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng, hai bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng bà L cũng nhất trí. Ngày 26/7/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố C đã chỉnh lý biến động đất đai từ tên Nông Thị L sang tên Phạm Thanh B. Ngày 01/8/2019, bà L đặt vấn đề thuê lại ngôi nhà đã chuyển nhượng cho bà với giá 1.500.000 đồng/tháng và hai bên đã lập hợp đồng thuê. Từ lúc lập hợp đồng thuê nhà bà L chưa trả tiền thuê nhà cho bà. Tuy nhiên, đối với khoản tiền thuê nhà này bà không yêu cầu bà L phải trả.

Ngày 02/8/2019, bà đã thế chấp nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng để vay tiền. Trong bộ hồ sơ nộp cho Ngân hàng bà cũng có hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 giữa bà và bà L. Do việc kinh doanh gặp khó khăn nên bà có nhu cầu bán nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Thời điểm tháng 08 (âm)/2020, có người hỏi mua nhà và đất này với giá 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng với điều kiện phải giao nhà ngay. Bà đã nói đề bà L chuyển ra khỏi nhà, bà L cũng nhất trí và đề nghị bà hỗ trợ một khoản tiền để thuê nhà. Bà nhất trí hỗ trợ 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và hai bên thống nhất thỏa thuận như trên. Tuy nhiên, khi Ngân hàng yêu cầu bà L bàn giao nhà và đất để xử lý món vay của bà, bà L đã tố cáo bà về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện tại, bà L vẫn đang ở trên nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng bà L trình bày không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L ngày 01/7/2019. Bà chỉ đưa cho bà L số tiền đặt cọc mua đất 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng vào ngày 28/6/2019. Ngày 02, 03/7/2019, bà L nói có một mảnh đất trong HL để làm bãi đỗ xe công te nơ cần chuyển nhượng với giá khoảng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Bà đã chuyển tiền cho bà L qua tài khoản ngân hàng 04 (bốn) lần từ tháng 07 đến tháng 09/2019 trong đó có 03 (ba) lần mỗi lần 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, còn lần thứ tư khoảng mấy chục triệu nhưng bà không nhớ chính xác, nội dung chuyển khoản đều ghi là “Chuyển tiền mua đất”. Sau đó, thấy việc kinh doanh bãi đỗ xe công te nơ không khả thi và bà L nói không bán đất nữa nên bà L đã trả lại tiền mặt cho bà số tiền đã chuyển. Việc bà L trả lại cho bà số tiền trên không có giấy tờ gì.

Việc bà vay số tiền 1.170.000.000 (một tỷ một trăm bảy mươi triệu) đồng như Ngân hàng trình bày là chính xác. Bà nhất trí thanh toán khoản vay theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp không thanh toán được, bà nhất trí xử lý

tài sản bảo đảm là nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà L lập ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng HN đúng theo quy định của pháp luật; bà yêu cầu công nhận hợp đồng này. Bà không nhất trí với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nông Thị L. Trong trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa ngày 07/11/2022 bà B trình bày: Không có việc bà cho bà L vay số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng như bà L trình bày. Ngoài số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng hai bên viết giấy vay để đặt cọc mua nhà và đất ngày 28/6/2019, bà còn cho bà L vay số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, không tính lãi. Bà L vay số tiền này sau khi hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019. Bà L đã thanh toán cho bà số tiền này thông qua việc chuyển khoản ngân hàng, cụ thể ngày 29/7/2019 chuyển số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng, ngày 20/8/2019 chuyển số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng và ngày 28/8/2019 chuyển số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Những khoản tiền mà bà chuyển khoản cho bà L từ tài khoản Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thành phố C của bà (số tài khoản 8314205196991) từ tháng 7/2019 đến tháng 9/2019 với nội dung chuyển khoản “Chuyển tiền mua đất” là để mua đất với bà L tại HL. Việc chuyển khoản mua đất này cũng được thực hiện sau khi hai bên đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019. Số tiền mua đất tại HL bà chưa chuyển hết cho bà L thì bà L nói không bán đất nữa nên bà L đã trả lại bà tiền mặt số tiền bà đã chuyển khoản cho bà L.

Giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 bà L đều ký nhận và thống nhất thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng được ghi trong hai văn bản đó. Tại biên bản hòa giải (không nhớ ngày) tại Tòa án, bà trình bày đã thanh toán tiền chuyển nhượng nhà và đất cho bà L bằng tiền mặt số tiền 1.380.000.000 (một tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng tại Văn phòng công chứng HN là do bà nhớ nhầm. Bà khẳng định lại, sau khi viết giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 tại nhà bà L bà đã thanh toán cho bà L số tiền 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng (đã bao gồm số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng). Số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng còn lại, hai bên thỏa thuận khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng bà sẽ thanh toán nốt bằng tiền mặt. Ngày 01/7/2019, tại Văn phòng công chứng HN sau khi bà thanh toán số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng còn lại cho bà L, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Do trong giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 ghi nội dung “hai

bên thỏa thuận là bên mua tự chịu mọi chi phí sang tên” và bà được Văn phòng công chứng HN tư vấn về giá trị ghi trong hợp đồng để giảm thuế nên giá trị chuyển nhượng nhà và đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 là 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng. Giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2019 bà L cũng biết nhưng bà L không có ý kiến gì vì thực tế bà L đã nhận đủ số tiền 1.560.000.000 (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng từ bà. Tại Văn phòng công chứng HN trước khi ký hợp đồng cả hai bên đều được đọc và được công chứng viên giải thích các nội dung liên quan đến hợp đồng. Khi bà L và bà đến Văn phòng công chứng HN để lập hợp đồng chuyển nhượng còn có bà Lê Thị Ln đi cùng. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, bà đã ủy quyền cho bà Ln thực hiện thủ tục sang tên cùng thời điểm đó (ngày 01/7/2019).

Những tin nhắn zalo mà bà L cung cấp tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng năm 2020 đều là tin nhắn bà L nhắn cho bà để vay tiền sau khi hai bên đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2019. Những khoản tiền này bà L đều đã trả hết. Đoạn ghi âm mà bà L giao nộp cho Tòa án cũng được bà L ghi âm lại sau khi các bên đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019. Trong đoạn ghi âm đó, bà xác định được có bà Lê Thị Ln, bà và bà L còn những người khác bà không biết bởi mỗi khi bà dẫn khách đến xem nhà thì thấy nhà bà L hầu như lúc nào cũng có người đến chơi bài. Tại buổi hòa giải tại Tòa án, bà L trình bày sẽ trả cho bà số tiền vay 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng và tiền lãi của số tiền trên bà không chấp nhận vì thực tế không có việc vay mượn số tiền trên giữa bà và bà L.

Đối với số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà L ngày 01/8/2019, bà không yêu cầu bà L phải thanh toán. Bà nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022, không có ý kiến gì đối với diện tích đo đạc thực tế là 91m² của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27. Theo kết quả định giá tài sản ngày 01/8/2022 của Hội đồng định giá tài sản kết luận tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản – vật kiến trúc trên đất là 472.723.144 (bốn trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 205.981.200 (hai trăm linh năm triệu chín trăm tám mươi một nghìn hai trăm) đồng, giá trị tài sản – vật kiến trúc trên đất là 266.741.944 (hai trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm bốn mươi bốn) đồng. Bà không nhất trí kết quả đó với L do giá trị này thấp hơn nhiều so với giá thị trường và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/02/2022 mà Công ty TNHH hãng kiểm toán và định giá ASCO đã thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà nhất trí thanh toán khoản vay theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp không thanh toán được, bà nhất trí xử lý tài sản thế chấp nói trên vì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà L lập ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng HN là đúng quy định của pháp luật, bà yêu cầu công nhận hợp đồng này. Đối với yêu cầu độc lập của bà L, bà không nhất trí. Trong trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai đề ngày 13/5/2021, lời khai trong quá trình hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L trình bày:

Do cần tiền cho con trai đi xuất khẩu lao động, vay để giúp bạn sửa nhà và sử dụng làm vốn kinh doanh nên cuối tháng 6/2019, bà vay bà Phạm Thanh B số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng thành nhiều lần, lãi suất 2.500 đồng/1.000.000đồng/ngày, không thỏa thuận về thời hạn thanh toán tiền gốc. Thỏa thuận vay tiền này là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Theo đề nghị của bà B thì không lập giấy vay tiền mà chỉ cần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do tin tưởng bà B nên bà đã thực hiện theo.

Ngày 01/7/2019, bà B và bà đến Văn phòng công chứng HN lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² địa chỉ: tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 mang tên hộ bà Nông Thị L. Trên hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày ký kết là ngày 01/7/2019 tuy nhiên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng này vào ngày 28/6/2019. Trước khi ký hợp đồng bà được đọc hợp đồng và xác định giá trị chuyển nhượng là 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng. Bà B có nói với bà sau khi bà trả hết nợ bà B sẽ trả lại GCNQSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà B đưa cho bà số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Khi bà và bà B lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng HN không có mặt bà Lê Thị Ln.

Thực tế, không có việc chuyển nhượng và bàn giao tài sản giữa bà và bà B bởi gia đình bà vẫn sinh sống trong ngôi nhà này từ đó đến nay. Việc vay mượn tiền được thể hiện ở việc bà B đưa tiền trực tiếp và chuyển khoản cho bà qua ngân hàng cụ thể: Ngày 28/6/2019, bà B đưa trực tiếp số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; ngày 05/7/2019, bà B chuyển khoản số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ngày 19/7/2019, bà B chuyển khoản 100.000.000 (một trăm triệu)

đồng; ngày 31/7/2019, bà B chuyển khoản 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; ngày 03/9/2019, bà B chuyển khoản 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng. Bà cũng đã thanh toán đầy đủ tiền lãi theo thỏa thuận với tổng số tiền 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng, cụ thể: Ngày 29/7/2019, bà chuyển khoản số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng; ngày 20/8/2019, bà chuyển khoản số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng; ngày 28/8/2019, bà chuyển khoản số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Tất cả các lần chuyển khoản của bà B bà đều sao kê đầy đủ; đồng thời bà ghi âm cuộc nói chuyện trực tiếp với bà B về nội dung vay tiền và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức đảm bảo cho khoản vay giữa bà và bà B. Bà chưa thanh toán tiền nợ gốc cho bà B.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2019, bà B đã tự ý sang tên thửa đất dù không được sự đồng ý của bà. Ngày 31/7/2019, bà B tiếp tục ký hợp đồng thế chấp số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL với Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng để vay số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Do bà B không thực hiện nghĩa vụ trả khoản vay nên khi Ngân hàng thông báo về việc phát mại tài sản thì bà mới biết nhà và đất của bà đã bị bà B tự ý sang tên và thế chấp cho ngân hàng. Không có việc thuê nhà giữa bà và bà B như hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 mà bà B cung cấp.

Bà yêu cầu:

1. Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà Phạm Thanh B ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019.

2. Hủy chính lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C đã đăng ký biến động đất đai đối với GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019.

3. Hủy hợp đồng thế chấp số: 89/2012/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh B.

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng).

Trong trường hợp có căn cứ theo quy định của pháp luật, bà yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà sẽ trả cho bà B số lý nợ gốc 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng và tiền lãi của số tiền trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L trình bày việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 nhằm che dấu việc vay mượn tiền giữa bà và bà B. Bà vẫn giữ nguyên các yêu cầu độc lập.

Tại công văn số: 2544/UBND-TNMT ngày 24/10/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố C có ý kiến: UBND thành phố không tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C xét xử theo quy định.

Tại công văn số: 248/CV-VPĐK ngày 24/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C có ý kiến về việc tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngày 31/5/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C đã có ý kiến bằng văn bản số: 101/CV-VPĐKCNTTP về trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; số seri giấy chứng nhận CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nông Thị L. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C không tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bởi văn phòng đã thực hiện việc cấp giấy chứng nhận và xác nhận nội dung đăng ký biến động trên GCNQSDĐ từ bà Nông Thị L chuyển nhượng cho bà Phạm Thanh B theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính (căn cứ quyết định số 179/QĐ-UBND của UBND tỉnh Cao Bằng ngày 22/02/2019). Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số: 44/2022/CCHN ngày 26/10/2022, Văn phòng công chứng HN có ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019: Ngày 01/7/2019, Văn phòng công chứng HN nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là bà Nông Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thanh B. Tài sản được chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² thuộc tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; tài sản gắn liền với đất là 01 (một) ngôi nhà xây 03 tầng, xây dựng năm 2004. Thửa đất nói trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/4/2019, số phát hành CQ 146993. Trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện

xác lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng HN và đã được công chứng viên thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự và quy định của pháp luật, số công chứng 709/2019, quyền số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng HN không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của bà Nông Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/7/2019 đối với tài sản là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) theo GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019 giữa bà L và bà B, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật. Do điều kiện công việc, Văn phòng công chứng HN đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa xét xử.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2022, người làm chứng Lê Thị Ln trình bày: Bà là người chuyên thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai khi có người có nhu cầu. Bà được chứng kiến bà Phạm Thanh B đặt cọc với bà Nông Thị L số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng để chuyển nhượng nhà và đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Việc đặt cọc số tiền này nhằm mục đích để bà L lấy GCNQSDĐ gốc đã đặt ở chỗ khác về. Việc đặt cọc được lập thành văn bản có xác nhận của bà B và bà L, không có xác nhận của bà với tư cách là người làm chứng bởi bà không liên quan. Bà cũng được chứng kiến việc bà B và bà L viết giấy chuyển nhượng nhà và đất tại nhà bà L với giá chuyển nhượng hơn một tỷ.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng, bà, bà B và bà L đến Văn phòng công chứng HN để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Bà chỉ biết giá trị nhà và đất tại hợp đồng khoảng mấy trăm triệu vì bà B là người chịu tất cả các khoản chi phí chuyển nhượng. Khi hợp đồng được ký kết bà B đã trực tiếp thanh toán số tiền còn lại cho bà L (số tiền phải thanh toán trừ đi số tiền 180.000.000 đồng đã đặt cọc mua nhà và đất trước đó). Tại Văn phòng công chứng HN, bà L nói với bà B hiện tại chưa có nhà ở nên xin được ở lại khoảng 06 tháng đến 01 năm. Do khi đó bà cũng có mặt tại đó nên bà bảo bà B làm hợp đồng thuê nhà vì nhà đã chuyển nhượng cho B. Vì vậy, mới có hợp đồng thuê nhà giữa bà B và bà L. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà B và bà L đối với thửa đất tại tổ 9, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng là sự thật không phải do bà L vay tiền của bà B nên mới lập hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2022, người làm chứng Hoàng Thị D trình bày: Vào ngày 01/7/2019, bà không được chứng kiến việc vay tiền giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B. Bà chỉ nghe bà L kể chuyện lại là được vay tiền với B chứ không được biết là vay bao nhiêu, vay thời gian nào và không được chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà L và bà B.

Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2022, người làm chứng bà Cù Thị N trình bày: Việc bà Nông Thị L vay tiền bà Phạm Thanh B bà được biết qua lời kể của bà L (bà L nói mục đích vay tiền là để cho con đi xuất khẩu lao động). Thời điểm bà L nói vay tiền của bà B là khoảng 03 năm trước. Do lúc đó đang cần tiền sửa nhà nên bà nhờ bà L vay hộ số tiền khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Việc vay mượn này bà L nói với bà tiền lãi là 2.500đồng/1.000.000đồng/ngày. Số tiền vay (cả gốc và lãi) bà đã trả hết cho bà L. Bà cũng nghe bà L nói để vay tiền (số tiền bà L vay và số tiền mà bà nhờ bà L vay) bà L đã đặt bìa đỏ với bà B. Còn việc vay mượn giữa bà B và bà L như thế nào bà không rõ. Tất cả mọi việc bà đều nghe bà L kể lại. Bà không liên quan đến việc vay mượn này.

Ngày 11/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố C nhận được bản luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L tại phiên tòa sơ thẩm với nội D:

Về tố tụng:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Tòa án chấp nhận thay đổi yêu cầu độc lập của bà Nông Thị L “Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019” thay đổi thành “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

2. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng để giải quyết theo đúng thẩm quyền do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Đức M đang sinh sống và làm việc tại “BOD Citibank Tower 8741 Paseo de Roxas, Makati, Metro Manila, Philippines” theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả của Công an tỉnh Cao Bằng xác minh nội dung các đơn tố giác của bà Nông Thị L tố giác bà Phạm Thanh B về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự và trốn thuế.

Về nội dung vụ án:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) theo giấy chứng nhận số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay bởi:

Thứ nhất, bà B đã nhiều lần cho bà L vay tiền với hình thức đưa trực tiếp và chuyển khoản qua ngân hàng đồng thời bà L cũng nhiều lần trả tiền lãi vay cho bà B qua chuyển khoản ngân hàng.

Thứ hai, tại văn bản số: 2514/CSHS ngày 25/12/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng gửi Ngân hàng TMCP A Việt Nam chi nhánh Cao Bằng có nội dung: "...Quá trình điều tra cho thấy B nhiều lần thực hiện hành vi cho vay đối với người có nhu cầu vay, để đạt được việc cho vay B yêu cầu người vay tiền phải phối hợp làm các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất...mục đích ký kết hợp đồng để nhằm đảm bảo cho hoạt động giữa người vay và người cho vay".

2. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B vô hiệu, cần hủy bỏ chỉnh lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C ngày 26/7/2019 đã đăng ký biến động đất đai đối với giấy chứng nhận số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019 đối với nội dung bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B.

Trường hợp Tòa án không tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh B do Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì đề nghị Hội đồng xét xử yêu cầu bà B phải thanh toán cho bà L bằng tiền trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) tính theo giá trị thị trường sau khi đã trừ đi khoản vay của bà L và bà B.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 và định giá tài sản ngày 01/8/2022 xác định: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27 có diện tích thực tế là 91m², địa chỉ tại tổ 09, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Tài sản trên đất gồm: nhà số 01 xây 03 tầng, nhà số 02 xây 03 tầng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản – vật kiến trúc trên đất là 472.723.144 (bốn trăm bảy mươi hai triệu

bảy trăm hai mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 205.981.200 (hai trăm linh năm triệu chín trăm tám mươi một nghìn hai trăm) đồng, giá trị tài sản – vật kiến trúc trên đất là 266.741.944 (hai trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm bốn mươi bốn) đồng. Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản – vật kiến trúc trên đất do Hội đồng định giá tài sản đưa ra các bên đương sự đều không nhất trí với lý do giá trị này thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định giá độc lập thông qua Công ty TNHH hãng kiểm toán và định giá ASCO (Địa chỉ: Ngõ 308, Lê Trọng Tấn, Định Công, Thanh Xuân, Hà Nội). Kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số: 220222/TĐG-BC ngày 22/02/2022 xác định:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m², địa chỉ tại tổ 09, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng là 730.800.000 (bảy trăm ba mươi triệu tám trăm nghìn) đồng.

- Giá trị tài sản trên đất: Nhà xây 2,5 tầng; diện tích xây dựng: 80m²; tổng diện tích sàn: 190m²; giá trị tài sản là 708.016.000 (bảy trăm linh tám triệu không trăm mười sáu nghìn) đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng là 1.439.000.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu) đồng.

Liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng theo kết luận của chứng thư thẩm định giá số: 220222/TĐG-BC ngày 22/02/2022 của Công ty TNHH hãng kiểm toán và định giá ASCO, nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí sử dụng chứng thư thẩm định giá này để làm căn cứ xem xét, giải quyết các yêu cầu trong vụ án, còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L không nhất trí. Tòa án đã yêu cầu bà L cho biết ý kiến bằng văn bản liên quan đến việc thẩm định giá nhưng bà L không có phản hồi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 119, 137, 138, khoản 1 Điều 275, Điều 292, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 357, 398, 400, 401, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95, 167, 168, 169, 179, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam;

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Áp dụng Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam đối với bà Phạm Thanh B. Buộc bà Phạm Thanh B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 02/8/2019 tính đến ngày xét xử 14/11/2022 gồm:

+ Tiền nợ gốc: 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

+ Tiền lãi trong hạn: 276.604.147 (hai trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm linh tư nghìn một trăm bốn mươi bảy) đồng.

+ Tiền lãi quá hạn: 8.490.161 (tám triệu bốn trăm chín mươi nghìn một trăm sáu mươi một) đồng.

Tổng số tiền bà Phạm Thanh B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam là 1.411.219.308 (một tỷ bốn trăm mười một triệu hai trăm mười chín nghìn ba trăm linh tám) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh B có giá trị pháp lý.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thanh B không thanh toán đủ số tiền cho Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam thì Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa các bên đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích thực tế là 91m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 146993 ngày 17/4/2019.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nông Thị L về việc hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 146993 ngày 17/4/2019.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng HN số công chứng 709/2019, quyền số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 146993 ngày 17/4/2019.

Bà Nông Thị L phải di dời khỏi nhà và đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng).

Đối với số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019, bà Phạm Thanh B không yêu cầu bà Nông Thị L phải thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá tài sản:

Bà Phạm Thanh B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng gồm: 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022; 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí định giá tài sản ngày 01/8/2022; 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí thẩm định giá tài sản ngày 22/02/2022. Đồng thời có nghĩa vụ hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 11 năm 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nông Thị L có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng, đề nghị Hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nông Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm với những lý do sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là anh M vào tham gia tố tụng, bởi anh M cũng là người sở hữu ngôi nhà đó. Hơn nữa tại phiên tòa cấp sơ thẩm khi luật sư yêu cầu đưa văn phòng đăng ký đất đai và văn phòng công chứng HN vào tham gia tố tụng thì Tòa án mới đưa vào, nhưng không thông báo cho người liên quan và luật sư biết là vi phạm tố tụng. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không nhất trí với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 15 tháng 05 năm 2023 Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng nhận được kiến nghị số 67/2023/LSĐĐ-VP của Văn phòng luật sư Đ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo luật sư Thái Phương Q có ý kiến:

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng:

- Đưa sai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia vụ án; không thông báo cho đương sự và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự khi đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án:

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Tòa án thành phố thụ lý giải quyết là Ủy ban nhân dân thành phố C đã đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C đã đăng ký biến động đất đai đối với GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019 và Ủy ban nhân dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thành phố C và Văn phòng Công chứng HN vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đến phiên tòa xét xử được mở lần thứ 3 khi luật sư Trần Xuân X có đề nghị thì thẩm phán mới cho tạm ngừng phiên tòa để triệu tập các cơ quan trên. Việc này đã tước đi quyền được tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự trong vụ án. Ngay cả khi đưa họ vào tham gia tố tụng, Tòa án cũng không thực hiện thông báo theo đúng quy định. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm còn đưa sai (thừa) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia vụ án đó là UBND thành phố C.

- Đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia vào vụ án

Quyền sở hữu đối với thửa đất nêu trên được cấp cho hộ bà Nông Thị L gồm bà Nông Thị L và con trai là anh Nông Đức M. Theo lời trình bày của bà L thì anh M cũng là người sinh sống và có đóng góp đối với tài sản nhà đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, UBND TP C không đưa anh M vào tham gia vụ án mặc dù tại phiên tòa luật sư X có đề nghị và bản thân bà L cũng có đơn đề nghị gửi đến Tòa án nhưng không được Tòa án chấp nhận.

Tháng 4/2022, anh M chuyển đến Philippines nên nếu anh M được tham gia vào vụ án thì thẩm quyền giải quyết vụ án có đương sự ở nước ngoài sẽ thuộc UBND tỉnh Cao Bằng chứ không phải UBND TP C. Tuy nhiên, không rõ vì lý do gì mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh M vào tham gia vụ án và không muốn chuyển vụ án đến UBND tỉnh Cao Bằng.

Việc Tòa án không đưa anh M vào tham gia vụ án, không lấy lời khai, ý kiến nào của anh M trong quá trình giải quyết vụ án là thiếu sót nghiêm trọng, vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh M.

- Bà L – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lý do vắng mặt chính đáng nhưng Thẩm phán vẫn cố tình tiến hành xét xử.

Ngày 7/11/2022 khi tiến hành mở phiên tòa xét xử, bà L dù sức khỏe không đảm bảo do mới phẫu thuật cắt bỏ túi mật nhưng vẫn cố gắng tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, do phiên tòa kéo dài đến chiều cùng ngày vì sức khỏe không ổn định và không thể tiếp tục phiên tòa. Bà L đã gọi điện thoại nhiều lần và nhắn tin cho thư ký vụ án nhờ báo cáo với thẩm phán chủ tọa phiên tòa cho ngừng phiên tòa buổi chiều ngày 07/11/2022. Nhưng Tòa án nhân dân thành phố C vẫn tiến hành phiên tòa và nhận định trong bản án rằng “bà L vắng mặt mà không có lý do chính đáng. Việc vắng mặt không có lý do tại phiên tòa chiều ngày 07/11/2022 là bà L đã tự tước bỏ quyền lợi của mình”. Đây là nhận định sai sự thật và xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của đương sự vi phạm quy định Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về tạm ngừng phiên tòa.

Tòa án cấp sơ thẩm có sai phạm trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ của vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm bỏ qua sự thật khách quan và những tài liệu chứng cứ trong vụ án để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà B là tự nguyện, hợp pháp và nhận định không có căn cứ về việc bà B cho bà L vay tiền

Trong hồ sơ vụ án có nhiều chứng cứ, tình tiết chứng minh việc bà L vay tiền của bà B và trả lãi theo hạn là đúng sự thật: sao kê ngân hàng những lần bà L chuyển khoản trả tiền lãi vay cho bà B; văn bản số 2514/CSHS của Cơ quan CSĐT – Công an tỉnh Cao Bằng ngày 25/12/2020 khẳng định việc bà B đã nhiều lần thực hiện hành vi cho vay; các tin nhắn zalo liên quan đến việc vay mượn tiền giữa bà L và bà B thể hiện tại biên bản kiểm tra điện thoại của Công an tỉnh Cao Bằng. Trên thực tế, do quá tin tưởng bà B, cộng thêm sự nóng vội, đang cần tiền gấp để con trai là anh Nông Đức M đi xuất khẩu lao động, bà L bị bà B lợi dụng, lừa ký vào Giấy chuyển nhượng nhà, đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà để làm cơ sở đảm bảo cho việc vay mượn nhưng thực chất là thủ đoạn để bà B chiếm đoạt tài sản của bà L. Bất chấp những chứng cứ rõ ràng trên, tòa án lại đưa ra nhận định rằng việc vay tiền giữa bà L và bà B là không có cơ sở, vẫn tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp và do hai bên tự nguyện. Việc hợp pháp hóa hành vi trái pháp luật của bà B không chỉ xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà L mà còn gây ảnh hưởng đến cuộc sống và gia đình của bà L.

- Tòa án căn cứ hoàn toàn vào lời khai gian dối của bà B để tuyên bản án sơ thẩm bất công, phiến diện, không công bằng

Những giấy tờ mà bà B đã giao nộp để phục vụ quá trình giải quyết vụ án có nội dung hoàn toàn không trùng khớp với lời khai của bà B trong biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa xét xử. Bà B đã đưa ra những thông tin rất vô lý, cụ thể: Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 28/6/2019 có nội dung hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng và bà L đã nhận đủ của bà B số tiền trên nhưng tại biên bản hòa giải ngày 21/5/2021 bà B lại trình bày đã trả cho bà L 1.380.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng HN bằng tiền mặt. Tại phiên xét xử sơ thẩm bà B lại cho rằng lời khai tại buổi hòa giải là do bà nhớ nhầm và sửa lại lời khai thành ngày 28/6/2021 bà B đưa cho bà L số tiền 1.260.000.000 đồng và đưa tiếp 300.000.000 đồng vào ngày 1/7/2019 tại Văn phòng Công chứng HN bằng tiền mặt.

Dù lời khai và các tài liệu mà bà B cung cấp trước đó không nhất quán, thậm chí lý do đưa ra tại phiên tòa cho việc đó là vô lý tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận lời khai của bà B tại phiên tòa và ghi nhận trong bản án. Việc chỉ dựa vào lời khai “nhớ nhầm” của bà B để kết luận vụ án là quá vội vàng, phiến diện và bất công cho bà L ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Tòa án nhận định thiếu trách nhiệm về sự chênh lệch giá trị chuyển nhượng thửa đất trên hợp đồng chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng thực tế.

- Có nhiều tình tiết và chứng cứ chỉ ra bà B có dấu hiệu của việc trốn thuế nghiêm trọng. Do bà B là người phải trả toàn bộ chi phí thực hiện việc sang tên nên bà B đề xuất và cùng thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng tại Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 28/6/2019 nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng chỉ ghi giá trị là 513.000.000 đồng với mục đích để giảm số tiền thuế phải nộp. Đối với việc gian dối về giá trị chuyển nhượng nhằm mục đích trốn thuế trên của bà B, lẽ ra tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển hồ sơ cho cơ quan CSĐT để điều tra làm rõ về hành vi trốn thuế nhưng lại bao che cho bà B đưa ra những nhận định thiếu trách nhiệm, có khả năng làm sai lệch sự thật và nội dung của bản án.

Ngoài ra, việc ký hai hợp đồng với giá trị rất chênh lệch rất lớn giữa bà B và bà L còn nhằm mục đích khác đó là để hợp pháp hóa việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và bà B. Trong đó, hợp đồng chuyển nhượng (không công chứng) có giá trị chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) lại chỉ ghi giá trị là 513.000.000 đồng. Điều này cho thấy hợp đồng chuyển nhượng có công chứng được xác lập và thực hiện chỉ để che dấu hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết trước đó. Đối chiếu với Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng được ký kết có dấu hiệu vô hiệu do giả tạo nhằm

che dấu hợp đồng chuyển nhượng có giá trị 1.560.000.000 đồng đã ký trước đó nên cần phải hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Tuy nhiên, các thông tin và tài liệu nêu trên trong vụ án lại không được tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá một cách cẩn trọng, khách quan dẫn đến những nhận định và kết luận sai lệch về nội dung vụ án.

Từ những lý do trên, căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đề nghị TAND tỉnh Cao Bằng xem xét hủy bản án sơ thẩm ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và chuyển hồ sơ vụ án cho TAND thành phố C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo Luật sư Trần Xuân X có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là anh M vào tham gia tố tụng, bởi anh M cũng là người sở hữu ngôi nhà đó. Hơn nữa tại phiên tòa cấp sơ thẩm khi luật sư yêu cầu đưa Văn phòng đăng ký đất đai và phòng công chứng vào tham gia tố tụng thì Tòa án mới đưa vào, nhưng không thông báo cho người liên quan và luật sư biết là vi phạm tố tụng. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Theo quy định tại Điều 271 BLTTDS năm 2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị L có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, tuy nhiên bà L chỉ có quyền kháng cáo phần bản án sơ thẩm có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình. Do đó, chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà L.

* Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót: không đưa Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C và Văn phòng Công chứng HN tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngay từ đầu. Khi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị (19/10/2022) thì Tòa án mới triệu tập các cơ quan trên tham gia tố tụng nhưng không tiến hành thủ tục kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, các cơ quan trên đã cung cấp tài liệu có ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung Tòa án yêu cầu để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét thấy, với thiếu sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

* Về nội dung:

- Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Nông Thị L thì diện tích 87m² đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27 tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng được cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 25/9/2000 (thửa đất số 103b, tờ bản đồ số 13-C-II, diện tích 87m²) mang tên bà Nông Thị L và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp lại GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 mang tên hộ bà Nông Thị L. Tại thời điểm năm 1999- 2000, gia đình bà L gồm Nông Thị L, Nông Văn K (chồng bà L, đã chết năm 2017), Đơn xin xác nhận của bà L, có xác nhận của Công an phường TG. Tại thời điểm cấp lại GCNQSDĐ năm 2019, gia đình bà L chỉ còn bà L và con trai là M. Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/5/2019 tại Văn phòng Công chứng SH, ông M đồng ý tặng cho bà L toàn bộ phần di sản thừa kế đối với di sản của ông K để lại, bao gồm: diện tích đất 43,5m², diện tích nhà 90,0m². Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và bà L cũng đồng ý nhận tặng cho toàn bộ phần di sản của ông M được thừa kế đối với phần di sản của ông K để lại. Việc để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà L đã được chỉnh lý và xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C ngày 10/6/2019. Do đó, bà L là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² và tài sản trên đất tại tổ 11, phường HG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Ông M không còn liên quan đến thửa đất số 55 và tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng giữa bà Nông Thị L và Phạm Thanh B thấy: Ngày 28/6/2019, bà L và bà B có lập giấy chuyển nhượng nhà đất (giấy viết tay) tại nhà bà L, ghi nhận đối tượng giao dịch chuyển nhượng là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² và 01 ngôi nhà 03 tầng, giá trị chuyển nhượng là 1.560.000.000đ, có xác nhận của bên chuyển nhượng là bà L, bên nhận chuyển nhượng là bà B. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà L là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 55 và tài sản trên đất. Ngày 01/7/2019, bà L và bà B đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55 trên tại Văn phòng công chứng HN. Khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà L và bà B đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận, nội dung của hợp đồng không vi phạm các quy định của pháp luật. Hơn nữa, tại Công văn số 44/2022/CCHN ngày 26/10/2022, Văn phòng công chứng HN cũng khẳng định: các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện xác lập, ký kết tại văn phòng công chứng HN và đã được công chứng viên thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự và quy định

của pháp luật. Bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 được ký kết giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà và bà B nhưng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án không chứng minh được việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nông Thị L cũng đã có đơn tố giác Phạm Thanh B có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản gửi đến Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Cao Bằng. Kết quả giải quyết của Cơ quan CSĐT - Công an tỉnh Cao Bằng đối với đơn tố giác tội phạm của bà L tại Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 2449/CSHS ngày 30/11/2020 kết luận: Hành vi của Phạm Thanh B không đủ yếu tố cấu thành tội phạm. Ngoài ra, tại Văn bản số 2514/CSHS ngày 25/12/2020 của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Cao Bằng gửi Ngân hàng TMCP A Việt Nam, chi nhánh Cao Bằng cũng xác định việc bà B đã nhiều lần thực hiện hành vi cho vay với nhiều người, tuy nhiên nội dung Công văn cũng không khẳng định các giao dịch chuyển khoản giữa bà L và bà B (có sao kê giao dịch trong hồ sơ vụ án) là giao dịch cho vay.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà B đối với thửa đất số 55 và tài sản trên đất được xác lập từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo đó, ngày 26/7/2019, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C đã chỉnh lý GCNQSDĐ đã cấp cho bà Phạm Thanh B. Việc chỉnh lý biến động trên GCN từ bà Nông Thị L chuyển nhượng cho bà B đúng trình tự, thủ tục quy định về đất đai. Do đó, bà B là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² và tài sản trên đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị L không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác bảo vệ cho yêu cầu của mình, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

* Kiến nghị đối với Tòa án:

- Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án sơ thẩm ra Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 17/QĐ-TA ngày 21/5/2021 gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử đến ngày 22/7/2021. Tuy nhiên, đến ngày 07/9/2022 Tòa án mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, là vi phạm Điều 203 BLTTDS.

- Tòa án không phân công Thẩm phán xem xét đơn khởi kiện, Thẩm phán giải quyết vụ án là vi phạm Điều 191, Điều 197 BLTTDS.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo; tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, định giá và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm...Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nộp trong thời hạn luật định, và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nông Thị L:

[2.1] Bà L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét huỷ bản án sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 do vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy trong phần quyết định bản án sơ thẩm tuyên phần ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nông Thị L là không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 27 diện tích 87m² (địa chỉ: SN 006 tổ 9 (trước là tổ 11) phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ146993 ngày 17/4/2019.

Xét thấy theo Quyết định số: 1177/UB-QĐ-NĐ ngày 07/11/1996 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc giao quyền sử dụng đất ở - dân cư, bà Nông Thị L, ông Nông Văn K (thường trú tại Chi cục T Cao Bằng) được giao quyền sử dụng đất ở đối với lô đất số 17 (diện tích 86,2m²) – Mặt bằng số: 12/UB-QH-ND ngày 28/6/1996 UBND tỉnh phê duyệt khu dân cư Trung tâm kỹ thuật T phường TG, thị xã Cao Bằng. Ngày 25/9/2000, UBND tỉnh Cao Bằng đã cấp GCNQSDD số O 561007, số vào sổ 00349 đối với thửa đất số 103b, tờ bản đồ số 13-C-II, diện tích 87m² mang tên bà Nông Thị L. Tại đơn xin xác nhận của bà L đề ngày 21/9/2018 cũng như qua việc xác minh của Tòa án nhân dân thành phố C với công an phường TG, thành phố C xác định được thời điểm năm 1999, 2000 gia đình bà L gồm bà Nông Thị L, ông Nông Văn K (chồng bà L) và ông Nông Đức M (con

traí bà L). Ông Nông Văn K mất năm 2017. Thửa đất mà bà L, ông K được UBND tỉnh Cao Bằng giao quyền sử dụng đất ở được cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 25/9/2000 (thửa đất số 103b, tờ bản đồ số 13-C-II, diện tích 87m²) mang tên bà Nông Thị L và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp lại GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 mang tên hộ bà Nông Thị L (thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m²). Như vậy, tại thời điểm được cấp lại GCNQSDĐ năm 2019, gia đình bà L chỉ còn bà L và ông M.

Việc phân chia di sản là $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung của ông Nông Văn K và bà Nông Thị L được bà L và ông M thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 23/5/2019 tại Văn phòng công chứng SH và có xác nhận của ông M, bà L. Theo văn bản này, ông M đồng ý tặng cho bà L toàn bộ phần di sản mình được thừa kế đối với di sản của ông K để lại. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện. Bà L cũng đồng ý nhận thừa kế di sản của ông K để lại, đồng ý nhận tặng cho toàn bộ phần di sản ông M được thừa kế đối với di sản của ông K để lại. Việc để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà L đã được chỉnh lý và xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố C ngày 10/6/2019. Như vậy, bà L là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 28/6/2019 giữa bà L và bà B được hai bên xác lập bằng văn bản (giấy viết tay) tại nhà bà L; có xác nhận của bên chuyển nhượng là bà L, bên nhận chuyển nhượng là bà B. Tại thời điểm xác lập văn bản chuyển nhượng này, bà L là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Vấn đề này được thể hiện rõ qua việc xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố C vào ngày 10/6/2019. Trong giấy chuyển nhượng đất, ngày 28/6/2019, các bên đã ghi nhận rất rõ đối tượng giao dịch chuyển nhượng (thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² và 01 (một) ngôi nhà 03 tầng); giá trị chuyển nhượng (1.560.000.000 đồng); việc giao nhận tiền (*hôm nay tôi đã nhận đủ số tiền nói trên là 1.560.000.000đ (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu)*) và các cam kết khác (*hai bên thỏa thuận là bên mua tự chịu mọi chi phí sang tên; kể từ ngày hôm nay đất và nhà ở do Phạm Thanh B toàn quyền sử dụng*). Như vậy, mặc dù chưa được tiến hành công chứng văn bản chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giấy chuyển nhượng đất, ngày 28/6/2019 vẫn có giá trị đối với bên chuyển nhượng là bà L và bên nhận chuyển nhượng là bà B.

Ngày 01/7/2019, bà L và bà B đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m2 cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng tại Văn phòng công chứng HN. Đối với hợp đồng này, bà L đã xác nhận trong quá trình hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm là trước khi ký hợp đồng bà được đọc hợp đồng và xác định giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng. Văn phòng công chứng HN cũng khẳng định các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện xác lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng HN và đã được công chứng viên thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Ngoài ra, việc bà L và bà B lập giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 28/6/2019 tại nhà bà L; lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng HN cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đều được bà Lê Thị Ln chứng kiến và xác nhận.

Như vậy, khi ký giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng HN các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, minh mẫn, không bị ép buộc và thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật.

Do đó cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ngày 01/7/2019 tại văn phòng công chứng HN số công chứng 709/2019, quyền số 02/2019TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 27 diện tích 87m2 (địa chỉ: SN 006 tổ 9 (trước là tổ 11) phường TG, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ146993 ngày 17/4/2019 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, do đã có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh B ngày 01/7/2019, nên cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A Việt Nam - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh B có giá trị pháp lý, là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với những nội dung kháng cáo tại quyết định bản án sơ thẩm phần [1] và phần [4] cấp sơ thẩm tuyên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người kháng cáo, cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Bà Lý kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót như sau: không đưa Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TP

C và Văn phòng Công chứng HN tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngay từ khi thụ lý vụ án. Khi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị (19/10/2022) thì Tòa án mới triệu tập các cơ quan trên tham gia tố tụng nhưng không tiến hành thủ tục kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ngoài ra còn đưa UBND thành phố vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thừa. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TP C và Văn phòng Công chứng HN đã cung cấp tài liệu cho toà án và có ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung Tòa án yêu cầu để làm căn cứ giải quyết vụ án, các cơ quan đó có ý kiến đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án. Xét thấy, với thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm, nếu huỷ án sơ thẩm quay về thụ lý lại để đưa 2 cơ quan trên vào tham gia tố tụng từ giai đoạn thụ lý vụ án, cho các bên đương sự tiến hành thủ tục kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Việc ý kiến của Luật sư cho rằng đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia vào vụ án (Nông Đức M) đã nhận định trong rõ tại phần [2.1] của bản án nên không có căn cứ để chấp nhận. Luật sư cho rằng chiều ngày 07/11/2022 khi cấp sơ thẩm xét xử bà L đã gọi điện thoại nhiều lần và nhắn tin cho thư ký vụ án nhờ báo cáo với thẩm phán chủ tọa phiên tòa cho ngừng phiên tòa với lý do sức khỏe không ổn định, tuy nhiên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự việc thể hiện ý kiến của đương sự phải được thể hiện bằng văn bản gửi đến Tòa án, nhưng bà không có tài liệu để chứng minh cho rằng sức khỏe của bà không đảm bảo, nên cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra tại văn bản số 2514/CSHS của Cơ quan CSĐT – Công an tỉnh Cao Bằng ngày 25/12/2020 khẳng định việc bà B đã nhiều lần thực hiện hành vi cho vay đối với các cá nhân, tuy nhiên nội dung Công văn cũng không khẳng định các giao dịch chuyển khoản giữa bà L và bà B (có sao kê giao dịch trong hồ sơ vụ án) là giao dịch cho vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà L cũng khẳng định không có tài liệu chứng cứ để chứng minh sự việc bà L vay bà B số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Ngoài ra Luật sư còn cho rằng Tòa án nhận định thiếu trách nhiệm về sự chênh lệch giá trị chuyển nhượng thửa đất trên hợp đồng chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 28/6/2019 giữa bà L và bà B được hai bên xác lập bằng văn bản (giấy viết tay) tại nhà bà L; có xác nhận của bên chuyển nhượng là bà L, bên nhận chuyển nhượng là bà B. Trong giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019, các bên đã ghi nhận rất rõ đối tượng giao dịch chuyển nhượng

(thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m² và 01 (một) ngôi nhà 03 tầng); giá trị chuyển nhượng (1.560.000.000 đồng); việc giao nhận tiền (hôm nay tôi đã nhận đủ số tiền nói trên là 1.560.000.000đ (*một tỷ năm trăm sáu mươi triệu*)) và các cam kết khác (hai bên thỏa thuận là bên mua tự chịu mọi chi phí sang tên; kể từ ngày hôm nay đất và nhà ở do Phạm Thanh B toàn quyền sử dụng). Tại phiên tòa bà L cũng khẳng định, bà không bị bà B ép buộc để ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, khi ký bà hoàn toàn tự nguyện, bà B cũng khẳng định hai bên lập giá trị chuyển nhượng tại phòng công chứng thấp hơn giấy chuyển nhượng viết tay, bởi lẽ trong hợp đồng thỏa thuận người nhận chuyển nhượng sẽ chịu mọi chi phí nên các bên đương sự mới ghi giá trị thấp hơn giá trị thực tế mà bà B thanh toán cho bà L.

Văn phòng công chứng HN cũng khẳng định các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện xác lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng HN và đã được công chứng viên thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Ngoài ra, việc bà L và bà B lập giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 28/6/2019 tại nhà bà L; lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng HN cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đều được bà Lê Thị Ln chứng kiến và xác nhận.

Như vậy, khi ký giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng HN các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, minh mẫn, không bị ép buộc và thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận. Đối với những kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng là có căn cứ đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nông Thị L, do đó căn cứ theo quy định tại 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, bà L phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị L, nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nông Thị L.

1. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nông Thị L phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước. Xác nhận bà L đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0003326 ngày 21/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- CCTHADS TP C;
- TAND TP C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Như