

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 28/02/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Hôn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Em
2. Bà Cao Thị Kim Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 02 và ngày 28 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLST-DS ngày 27/02/2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Theo Quyết định nhập vụ án số 02/2019/QĐST-DS ngày 02/10/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 28/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐHPT-DSST ngày 16 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 16/02/2023 giữa các đương sự:

***/ Nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị M – Sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố 10, phường M, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

- Ngân hàng N

Địa chỉ: 02 L, phường L, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Quốc K - Chủ tịch hội đồng thành viên

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bạch Y- Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Hàm Thuận Bắc

Người đại diện tham gia tố tụng: bà Trần Thị Kim L – Giám đốc phòng G chi nhánh Hàm Nhơn

***/Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1972

Bà Nguyễn Hoàng Diễm V, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa :Có mặt bà M và bà L. Ông V vắng mặt vào ngày 16/02/2023, có mặt vào ngày 28/02/2023. Bà V vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Vào ngày 06/9/2018, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng V, V quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 tại thửa đất số **Lô 29**, tờ bản đồ số **00**, diện tích 100m² địa chỉ: khu dân cư Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì Ông V đưa sổ đỏ phôi tô lô đất số 30, tờ bản đồ 00 diện tích 100m² tại địa chỉ khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008, cập nhật biến động sang tên vợ chồng V, V ngày 07/7/2017 thì bà mới hỏi tại sao không có căn nhà thể hiện trên sổ đỏ thì Ông V nói xây nhà không xin phép, bà yêu cầu đưa quyết định xử phạt thì Ông V nói ở đó quen biết nên không xử phạt nên bà mới tin tưởng. Bà yêu cầu đưa sổ chính thì vợ chồng V, V nói là đang thế chấp ngân hàng nên không có bản chính. Hai bên thỏa thuận giá 1.200.000.000 đồng, bà giao cho vợ chồng V, V 4 lần tiền tổng cộng 1.200.000.000 đồng để vợ chồng V, V lấy sổ đỏ từ ngân hàng ra để công chứng thửa Lô 30 (thửa đất vợ chồng V, V nói có nhà lâu). Sau khi công chứng xong thì bà đã cập nhật biến động sang tên bà tại thửa Lô 30. Lúc đó vợ chồng V, V không có nhà ở, bà mới thỏa thuận cho vợ chồng V, V thuê lại giá 15.000.000 đồng/tháng. Do tin tưởng nên bà cứ nghĩ thửa Lô 30 là thửa có nhà lâu. Một thời gian sau thì vợ chồng V, V muốn bán lô đất bên cạnh (có gara xe) thì bà đồng ý mua, hai bên thỏa thuận giá bán 500.000.000 đồng (hợp đồng ngày 20/9/2018). Khi đưa cuốn sổ đỏ (phôi tô) cho bà xem thì bà phát hiện ra đó là Lô 29 đã có căn nhà lâu mà mua mua gắn trên giấy chứng nhận, khi đó bà mới phát hiện bị lừa. Bà mới hỏi vợ chồng V, V thì vợ chồng V, V nói đang thế chấp ngân hàng, chỉ

lấy sổ đỏ Lô 30 ra để chuyển nhượng cho bà, còn Lô 29 chỉ bán tạm thời khi nào có tiền thì chuộc lại nhưng bà không đồng ý. Bà liên hệ với ngân hàng hỏi thì Lô 29 vẫn đang thế ngân hàng và yêu cầu vợ chồng V, V lấy sổ đỏ ra công chứng cho bà và bà sẽ cho mượn tiền thêm để lấy sổ đỏ Lô 29 ra công chứng cho bà nhưng vợ chồng V, V không chịu.

Nay bà yêu cầu vợ chồng V, V trả lại cho bà lô đất số 30, tờ bản đồ 00 diện tích 100m² tại địa chỉ khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008, cập nhật biến động sang tên vợ chồng V, V ngày 07/7/2017, cập nhật sang tên bà ngày 11/10/2018. Đối với thửa đất cùng căn nhà cấp 3 trên đất tại thửa đất Lô 29, tờ bản đồ 00 diện tích 100m² tại địa chỉ: khu dân cư Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V hiện nay đang thế chấp ngân hàng, nay bà yêu cầu được mua lại căn nhà và đất trên tại ngân hàng, trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì bà yêu cầu vợ chồng V, V trả lại cho bà số tiền 700.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chênh lệch giá tài sản khi hợp đồng vô hiệu. Đối với toàn bộ tài sản trên thửa đất Lô 30, bà yêu cầu được nhận và bà sẽ thanh toán lại cho vợ chồng V, V trị giá tài sản trên đất theo Biên bản định giá của hội đồng định giá ngày 24/02/2023.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng N – Chi nhánh Hàm Thuận Bắc ký kết hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tân V theo hợp đồng số 4810LAV201712429 ngày 29/11/2017. Qua đó ngân hàng cho vợ chồng V, V vay số tiền 800.000.000 đồng; mục đích mua bán thịt heo; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền 30/11/2017; lãi suất 9%/năm, lãi quá hạn bằng 13,5%/năm; lãi chậm trả 10%/năm. Lãi suất được điều chỉnh theo biên độ do ngân hàng quy định. Trong thời gian vay thì vợ chồng V, V trả lãi được đến ngày 03/5/2018, từ đó đến nay chưa trả. Do dịch Covid-19 nên ngân hàng có giảm lãi theo lãi suất chung.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 diện tích xây dựng 85m², diện tích sàn 170m² tại thửa đất số Lô 29, tờ bản đồ số 00, diện tích 100m² địa chỉ: khu dân cư Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 2017100-PL/TC ngày 29/11/2017).

Tính đến ngày 28/02/2023, vợ chồng V, V còn nợ ngân hàng số tiền 1.304.250.000 đồng (Trong đó: Tiền gốc: 800.000.000 đồng; Lãi trong hạn:

349.200.000 đồng; Lãi quá hạn: 117.100.000 đồng; Lãi chậm trả lãi: 37.950.000 đồng)

Kể từ ngày 01/3/2023 Vợ chồng V, V còn phải tiếp tục tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc và lãi phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 4810LAV201712429 ngày 29/11/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu Vợ chồng V, V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 diện tích xây dựng 85m², diện tích sàn 170m² tại thửa đất số Lô 29, tờ bản đồ số 00, diện tích 100m² tại địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V.

***/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Hoàng Diễm V thống nhất trình bày:**

Ông bà thống nhất với lời trình bày trên của đại diện ngân hàng, đồng ý toàn bộ theo yêu cầu trên của ngân hàng. Tại phiên tòa, Ông V đề nghị do khó khăn nên chỉ trả được tiền gốc cho ngân hàng, ông xin được giảm phần lãi suất.

Đối với yêu cầu của bà M: Vợ chồng ông bà chỉ vay của bà M số tiền 1.200.000.000 đồng, hàng tháng trả lãi 15.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà thế chấp thửa đất Lô 30. Thời điểm đó lô 29 và 30 đang thế chấp ngân hàng nên sau khi bà M cho vợ chồng ông bà số tiền trên, vợ chồng ông bà rút từ ngân hàng sổ đỏ của Lô 30 ra sau đó ra công chứng cho bà M lô đất trên nhưng thực chất là không bán mà công chứng để làm tin. Vợ chồng ông bà không có tài liệu chứng cứ gì về vay tiền có thế chấp như trên. Hàng tháng vợ chồng ông bà vẫn trả cho bà M 15.000.000 đồng/tháng. Giữa vợ chồng ông bà và bà M chỉ có việc vay mượn chứ không có chuyển nhượng nhà đất gì cả, việc ký giấy mua bán nhà đất ngày 06/9/2018 do bà M viết và yêu cầu vợ chồng ông bà ký vào. Do vậy vợ chồng ông bà không chấp nhận theo yêu cầu của bà M. Vợ chồng ông bà chỉ chấp nhận trả lại cho bà M 1.200.000.000 đồng tiền vay, không chấp nhận trả lại Lô 30 như trên. Đối với giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/9/2018, tại phiên tòa Ông V khai rằng vợ chồng ông chỉ làm giấy này với bà M nhằm mục đích vay thêm tiền của bà M và có thế chấp giấy chứng nhận lô đất có gara xe, nhưng khi đó bà M không đồng ý nên vợ chồng ông chưa nhận tiền của bà M trong hợp đồng này.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị M và Ngân hàng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị M khi thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản - quyền sử dụng đất*”. Qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên tòa, xét việc chuyển nhượng Lô số 30, mặc dù bà M đã đăng ký cập nhập sang tên cho bà M nhưng vợ chồng V, V vẫn đang sử dụng tài sản đã chuyển nhượng, bà M yêu cầu bị đơn trả lại cho bà thừa đất đã chuyển nhượng, đây là giao dịch dân sự chưa thực hiện xong, nên Hội đồng xét xử thay đổi quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Đối với yêu cầu của Ngân hàng N có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay. Đây là “tranh chấp về hợp đồng vay tài sản”.

Bị đơn và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại huyện Hàm Thuận Bắc, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a,c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Diễm V tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Bởi lẽ Bà V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn cố tình vắng mặt, chứng tỏ Bà V tự từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với Bà V.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị M:

Tại Công văn số 2126/UBND –NC ngày 03/9/2020 của UBND Hàm Thuận Bắc xác định: Trình tự, thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 060249 ngày 09/01/2015 đối với thửa đất số Lô 29, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 đối với thửa đất

số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V có nội dung: Bà M có mua 01 căn nhà 1 trệt, 1 lầu; cửa gỗ; cửa ngõ ngoài bằng sắt tọa lạc trên lô đất 100m² có số seri(QSD đất) số AM 134817. Thửa đất số 30- tờ bản đồ số 00 tại khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận với giá 1.200.000.000 đồng. Căn nhà trên hiện đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp thị trấn Phú Long. Nay vợ chồng bà Nguyễn Hoàng Diễm V đồng ý bán căn nhà nêu trên cho Bà Nguyễn Thị M với số tiền nêu trên....vợ chồng chị Diễm Vy có trách nhiệm rút giấy chứng nhận tại ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị M.

Các bên đều thừa nhận chữ ký tại hợp đồng trên là của bà M và vợ chồng V, V và đều thừa nhận vợ chồng V, V đã nhận từ bà M tổng cộng số tiền 1.200.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M khai khi bà và vợ chồng V, V thỏa thuận chuyển nhượng thì thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà và đất tại Lô 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 060249 ngày 09/01/2015. Nhưng vợ chồng V, V đã dùng thủ đoạn gian dối lừa chuyển nhượng cho bà Lô số 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 (lô không có nhà một trệt, một lầu). Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2019 thì căn nhà một trệt, một lầu nằm trên thửa đất số Lô 29 chứ không phải thửa đất số 30. Đối chiếu với nội dung thỏa thuận giữa các bên tại giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018, đủ cơ sở khẳng định bà M nhận chuyển nhượng từ vợ chồng V, V thửa đất diện tích 100m² cùng tài sản là căn nhà 1 trệt, 1 lầu tại thửa đất số Lô 29, tờ bản đồ 00 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 060249 ngày 09/01/2015 nhưng vợ chồng V, V đã nói dối bà M căn nhà 1 trệt, 1 lầu nằm trên thửa đất số 30 và sau khi nhận tiền từ bà M vợ chồng Vũ Vy không rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 060249 ngày 09/01/2015 ra để thực hiện việc công chứng hợp đồng theo thỏa thuận mà rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 từ ngân hàng ra để công chứng cho bà M.

Vợ chồng Vũ Vy cho rằng không có việc mua bán đất với bà M mà chỉ vay bà M 1.200.000.000 đồng, hàng tháng trả lãi 15.000.000 đồng. Xét tại bản khai tại cơ quan điều tra của Bà V thể hiện do cần tiền làm ăn nên tạm thời bán căn nhà lầu đang ở cho bà M. Do cả 2 giấy chứng nhận của 2 thửa đất đang thế chấp ngân hàng, trong đó thửa số Lô 29 có nhà lầu thế chấp 800.000.000 đồng còn thửa 30 thế chấp 500.000.000 đồng, vợ chồng V, V bàn tính nếu lấy sổ của thửa số Lô 29 ra sang tên cho bà M thì sau khi trả cho ngân hàng 800.000.000 đồng thì chỉ còn lại 400.000.000 đồng không đủ xoay sở nên vợ chồng V, V lấy sổ đỏ của thửa số 30 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M sẽ còn thừa lại 700 triệu đồng để làm vốn ... Khi bà M hỏi tại sao sổ đỏ của thửa 30 không có nhà thể hiện trên sổ thì Vũ giải thích do xây dựng trái phép nên không thể hiện trên sổ đỏ và do quen biết nên không bị phạt. Tại lời khai của bà Nguyễn Thị C thể hiện vợ chồng V, V nợ tiền huê hụi của bà không có

khả năng trả nên Vy hứa bán căn nhà lầu đang ở để trả nợ. Do bà C không có tiền mua nhà nên mới giới thiệu bà M là người quen của Chính tới mua nhà. Lời khai này của Bà V bà C trùng khớp với lời trình bày của bà M. Mặt khác, theo biên bản định giá ngày 22/7/2019 của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị đất và nhà cũng gần tương đương với số tiền mà bà M đã giao cho vợ chồng V, V. Do vậy vợ chồng V, V khai chỉ mượn tiền của bà M chứ không có việc chuyển nhượng nhà đất, việc chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền nhưng không đưa được tài liệu chứng cứ chứng minh và không được bà M thừa nhận nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V, tại thời điểm ký hợp đồng thì bà M biết giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng, bà đã giao tiền cho vợ chồng V, V để rút giấy chứng nhận từ ngân hàng ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định, sau khi nhận tiền từ bà M, vợ chồng V, V không rút giấy chứng nhận đối với thửa đất số Lô 29 mà rút giấy chứng nhận của thửa đất số 30 ra để ký hợp đồng công chứng cho bà M. Vợ chồng V, V đã lừa dối bà M đối tượng của hợp đồng nên bà M đã xác lập giao dịch trên. Mặt khác tại thời điểm đó giấy chứng nhận của thửa số Lô 29 đang thế chấp ngân hàng, vợ chồng V, V không rút giấy chứng nhận của Lô 29 từ ngân hàng ra nên hai bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đối với giấy chứng nhận của Lô 29. Do vậy giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V bị vô hiệu do lừa dối và không thể thực hiện được.

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2018 giữa vợ chồng V, V: Theo nội dung hợp đồng thì sau khi bán căn nhà trên cho bà M thì vợ chồng V, V thuê lại căn nhà nói trên của bà M với giá 15.000.000 đồng/tháng. Theo bà M trình bày thì vợ chồng V, V có trả tiền nhà nhưng trả không đều. Đến nay thì vợ chồng V, V không trả tiền thuê nhà nữa, theo nội dung hợp đồng thì hợp đồng trên có thời hạn 1 năm, hết 1 năm thì làm hợp đồng mới. Tuy hai bên không làm hợp đồng mới nhưng vợ chồng V, V vẫn trả tiền thuê nhà cho bà M, do vậy hợp đồng này tuy hết hạn nhưng các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện. Do giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V bị vô hiệu nên Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2018 giữa vợ chồng V, V và bà M cũng bị vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2018 giữa vợ chồng V, V và bà M bị vô hiệu: Do tại thời điểm ký kết hợp đồng, trên thực tế ý chí của vợ chồng V, V là bán căn nhà lầu tại thửa đất Lô 29 cho bà M nên mới ký hợp đồng thuê lại căn nhà trên, việc có hành vi gian dối bà M là căn nhà lầu của thửa 30 nên việc vợ chồng V, V trả tiền thuê nhà cho bà M là theo thỏa thuận của các bên. Các bên cũng không yêu cầu xem xét giải quyết khoản tiền thuê nhà và tại thời điểm này xác định giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V bị vô hiệu. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết khoản tiền thuê nhà.

Đối với giấy đặt cọc mua nhà ngày 20/9/2018 thể hiện vợ chồng V, V bán cho bà M lô đất (có gara để xe) thửa đất số 29, tờ bản đồ 00 với giá 500.000.000 đồng. Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/9/2019 này cũng bị lừa dối. Do giấy đặt cọc

mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V bị vô hiệu nên giấy đặt cọc mua nhà ngày 20/9/2018 cũng bị vô hiệu. Về hậu quả của giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/9/2018: Do các bên chưa giao nhận tài sản và giao nhận tiền nên không xem xét hậu quả.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 của thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tọa lạc tại khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc. Tuy vợ chồng V, V đã lừa dối bà M không rút giấy chứng nhận của Lô 29 ra ký chuyển nhượng với bà M mà rút giấy chứng nhận trên ra ký chuyển nhượng với bà M. Ngày 10/9/2018 bà M và vợ chồng V, V đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tọa lạc tại khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, hợp đồng được công chứng ngày 10/9/2018 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận. Bà M đã đăng ký cập nhật sang tên cho bà tại giấy chứng nhận trên vào ngày 11/10/2018. Tuy bà M bị lừa dối nhận chuyển nhượng đối với thửa đất này, hiện nay vợ chồng V, V vẫn đang sử dụng. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà M yêu cầu vợ chồng V, V trả cho bà thửa đất này. Xét yêu cầu của bà M là thỏa đáng nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà M, xác định hợp đồng chuyển nhượng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, hợp đồng được công chứng ngày 10/9/2018 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng V, V phải giao lại thửa đất trên cho bà M sử dụng. Xét tại hợp đồng trên thể hiện giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Tuy nhiên tại giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/9/2018, thể hiện giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Do đó việc thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng công chứng chỉ có 200.000.000 đồng nhằm mục đích để được giảm thuế. Do vậy cần kiến nghị Cơ quan thuế truy thu phần nghĩa vụ thuế còn lại.

Đối với giá trị tài sản trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 134817 ngày 07/8/2008 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, theo biên bản định giá tài sản ngày 24/02/2023 của Hội đồng định giá gồm:

- Nhà cấp 4A diện tích 40,65m² x 3.800.000 đồng/m² x 70%= 108.129.000 đồng
 - Mái che khung sắt tiền chế: 27,1m² x 410.000 đồng/m² x 70%= 7.777.700 đồng
 - Khung sắt tiền chế: 32,25m² x 260.000 đồng/m² x 70% = 5.869.500 đồng
 - Tường gạch trát sơn, trên có khung sắt: 9,1m x 1.360.000/m x 70% = 8.663.200 đồng
 - Vách tường và hệ thống tiểu cảnh: 59.500.000 đồng
 - Nền gạch Ceramic 32,25m² x 252.000 đồng/m² = 8.127.000 đồng
 - Trụ cổng: 560.000 đồng/trụ x 2 trụ = 1.120.000 đồng
 - Cửa sắt mã đồng 490.000/m² x 7,5m² = 3.675.000 đồng.
- Tổng giá trị tài sản: 202.860.900 đồng.

Tại Toà bà M đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên thửa đất và thanh toán cho vợ chồng V, V số tiền 202.860.900 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Về giải quyết hậu quả của giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018 giữa bà M và vợ chồng V, V bị vô hiệu: Bà M chỉ yêu cầu vợ chồng Vũ Vy trả lại số tiền chênh lệch sau khi trừ đi tổng giá trị đất và tài sản trên đất của thửa số 30 là 702.860.900 đồng. không yêu cầu tính chênh lệch giá nhà đất của thửa đất số 29 và không yêu cầu tính lãi. Xét đây là ý trí của bà M và có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do vậy vợ chồng V, V phải trả cho bà M số tiền $1.200.000.000 \text{ đồng} - 702.860.900 \text{ đồng} = 497.139.000 \text{ đồng}$.

[4]. Xét yêu cầu của Ngân hàng N:

[4.1] Xét yêu cầu trả tiền gốc và lãi:

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng N yêu cầu bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tấn V trả số tiền tính đến ngày 28/02/2023 là 1.304.250.000 đồng (Trong đó tiền gốc: 800.000.000 đồng; lãi trong hạn: 349.200.000 đồng; lãi quá hạn: 117.100.000 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.950.000 đồng) và tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi hai bên thanh toán xong nợ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 4810LAV201712429 ngày 29/11/2017 được ký kết giữa các bên là hợp lệ. Hợp đồng này có hình thức và nội dung thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật. Căn cứ vào nội dung hợp đồng tín dụng đã được các bên thỏa thuận ký kết về thời hạn cho vay và thời hạn thanh toán nợ, thời hạn chuyển nợ quá hạn, thời hạn chuyển phạt chậm trả lãi. Xét thấy, vợ chồng V, V không thực hiện nghĩa vụ đúng cam kết theo hợp đồng đã ký. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng V, V trả lãi được đến ngày 03/5/2018 từ đó đến nay không trả là không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Tính đến ngày 28/02/2023 vợ chồng V, V còn nợ ngân hàng số tiền 1.304.250.000 đồng (Trong đó tiền gốc: 800.000.000 đồng; lãi trong hạn: 349.200.000 đồng; lãi quá hạn: 117.100.000 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.950.000 đồng). Kể từ ngày 01/3/2023 vợ chồng V, V còn phải trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc và tiền phạt chậm trả lãi cho đến khi thanh toán hết nợ gốc và lãi chậm trả theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 4810LAV201712429 ngày 29/11/2017 là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thấy rằng: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2017 100-PL/TC ngày 29/11/2017 được công chứng tại văn phòng công chứng Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hàm Thuận Bắc cùng ngày 30/11/2017 thì Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm nếu đến hạn trả nợ mà bên có nghĩa vụ không thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thì phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V đối với thửa đất số Lô 29, diện tích 100m² tọa lạc tại khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, diện tích sử dụng 170m², diện tích xây dựng 85m² là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Đối với án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng hợp đồng, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với án phí có giá ngạch. Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng V, V phải chịu toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất hết 6.864.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 127; Điều 280; Điều 303; Điều 317; Điều 323; Điều 351; Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Khoản 2, khoản 6 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Bà Nguyễn Thị M và Ngân hàng N.

- Tuyên bố vô hiệu: Giấy đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 06/9/2018, giấy đặt cọc mua nhà ngày 20/9/2018 và hợp đồng thuê nhà không ngày tháng năm (nội dung có hiệu lực từ ngày 15/9/2018) giữa vợ chồng bà Nguyễn Hoàng Diễm V, ông Nguyễn Tấn V và Bà Nguyễn Thị M.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng bà Nguyễn Hoàng Diễm V, ông Nguyễn Tấn V và bên nhận chuyển nhượng Bà Nguyễn Thị M được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 00, diện tích 100m² tại địa chỉ

Khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008 đứng tên ông Bùi Thế Vinh được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Hoàng Diễm V ngày 07/7/2017, cập nhật sang tên Bà Nguyễn Thị M ngày 11/10/2018 có hiệu lực pháp luật.

-Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008 đứng tên ông Bùi Thế Vinh được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Hoàng Diễm V ngày 07/7/2017, cập nhật sang tên Bà Nguyễn Thị M ngày 11/10/2018 và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4A diện tích 40,65m²; mái che khung sắt tiền chế: 27,1m²; khung sắt tiền chế: 32,25m²; tường gạch trát sơn, trên có khung sắt: 9,1m; vách tường và hệ thống tiểu cảnh; nền gạch Ceramic; 02 trụ cổng; Cửa sắt.

- Buộc ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Hoàng Diễm V giao trả cho Bà Nguyễn Thị M thửa đất số 30, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008 đứng tên ông Bùi Thế Vinh được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Hoàng Diễm V ngày 07/7/2017, cập nhật sang tên Bà Nguyễn Thị M ngày 11/10/2018 và các tài sản có trên đất gồm: Nhà cấp 4A diện tích 40,65m²; mái che khung sắt tiền chế: 27,1m²; khung sắt tiền chế: 32,25m²; tường gạch trát sơn, trên có khung sắt: 9,1m; vách tường và hệ thống tiểu cảnh; nền gạch Ceramic; 02 trụ cổng; Cửa sắt.

-Buộc bà Nguyễn Hoàng Diễm My và ông Nguyễn Tấn V trả cho Bà Nguyễn Thị M số tiền 497.139.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

-Buộc bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tấn V trả cho ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tính đến ngày 28/02/2023 là 1.304.250.000 đồng (Trong đó: tiền gốc: 800.000.000 đồng; lãi trong hạn: 349.200.000 đồng; lãi quá hạn: 117.100.000 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.950.000 đồng). Kể từ ngày 01/3/2023, bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tấn V còn phải trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc và tiền phạt chậm trả lãi cho đến khi thanh toán hết nợ gốc và tiền lãi chậm trả theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 4810LAV201712429 ngày 29/11/2017.

Trường hợp bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tấn V không trả được nợ thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu

xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 060249 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 09/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Hoàng Diễm V đối với thửa đất số Lô 29, diện tích 100m² tọa lạc tại khu dân cư khu phố P, thị trấn P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, diện tích sử dụng 170m², diện tích xây dựng 85m².

Sau khi phát mại tài sản thế chấp, trừ các khoản nợ phải thanh toán, nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Bà V và Ông V phải có trách nhiệm thanh toán hết cho Ngân hàng N số tiền còn thiếu.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0026440 ngày 27/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Bà M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Hoàng Diễm V và ông Nguyễn Tấn V phải chịu 75.011.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 19.401.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0028553 ngày 21/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu số tiền 6.864.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Bà M đã nộp đủ số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

4. Kiến nghị Cơ quan thuế truy thu thuế phần nghĩa vụ thuế còn lại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng bà Nguyễn Hoàng Diễm V, ông Nguyễn Tấn V và bên nhận chuyển nhượng Bà Nguyễn Thị M được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 00, diện tích 100m² tại địa chỉ Khu dân cư Phú Hòa, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 134817 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/8/2008 đứng tên ông Bùi Thế Vinh được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Hoàng Diễm V ngày 07/7/2017, cập nhật sang tên Bà Nguyễn Thị M ngày 11/10/2018 có hiệu lực pháp luật.

5. Về kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/02/2023). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Hà Văn Hôn