

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

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

Bản án số: 75/2022/DS - ST

Ngày: 14/11/2022

*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 THÀNH PHỐ CAO BẰNG, TỈNH CAO BẰNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Quỳnh Mai

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Đoàn Văn Hộ  
2. Ông Lã Văn Luật

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vi Hoàng Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng:** Hoàng Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án thụ lý số: 10/2021/TLST- DS ngày 21/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2022/QĐXXST-DS ngày 07/9/2022; Thông báo hoãn phiên tòa số: 452/TB-TA ngày 20/9/2022; Thông báo hoãn phiên tòa số: 465a/TB-TA ngày 29/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2022/QĐST-DS ngày 04/10/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 03/2022/QĐST-DS ngày 19/10/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 04/2022/QĐST-DS ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần C

Địa chỉ: Số 108, Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội.

**Đại diện theo pháp luật:** Ông Trần Minh B – Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần C.

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

**Người được ủy quyền lại:** Bà Nguyễn Minh N – Trưởng phòng bán lẻ Ngân hàng thương mại cổ phần C – chi nhánh Cao Bằng (Giấy ủy quyền số: 469/TB-CNCB-TH ngày 15/6/2022); Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thanh H – sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 04, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

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

1. Bà Nông Thị L – sinh năm: 1965.

Địa chỉ: tổ 11 (nay là tổ 9), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt phiên tòa sáng ngày 07/11/2022 và khi tuyên án sáng ngày 14/11/2022; vắng mặt không có lý do phiên tòa chiều ngày 07/11/2022.

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

*Đại diện theo pháp luật:* Bà Phương Nguyễn L – Phó giám đốc; Vắng mặt có lý do.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quốc T – Chủ tịch thành phố; Vắng mặt có lý do.

4. Văn phòng công chứng H

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

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L:*

1. Luật sư Trần Xuân Tiên

2. Luật sư Thái Phương Quế

Cùng thuộc văn phòng Luật sư Đồng Đội - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: P208, tòa nhà VP3, bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội; Vắng mặt phiên tòa ngày 07/11/2022 và khi tuyên án sáng ngày 14/11/2022.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Cù Thị N; địa chỉ: SN 117, tổ 01, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Lê Thị L; địa chỉ: tổ 07, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

3. Bà Hoàng Thị D; địa chỉ: tổ 09, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

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

- 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 H đã ứng trước bằng vốn tự có tại địa chỉ tổ 11, phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, 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 87m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Trong thời gian đầu, bà H luôn thanh toán đúng hạn. Đến tháng 07/2020, bà H 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 H 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 H đến Ngân hàng làm việc nhằm đôn đốc việc trả nợ. Qua trao đổi, bà H 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 H, 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 H 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 T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng với lý do bà L đã gửi đơn tố cáo bà H 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 H 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 H thanh toán đúng hạn 03 kỳ với số tiền 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 H thực hiện thế chấp nhà và đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, bà H 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 91m<sup>2</sup> 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 H 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 H 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 H không trả được nợ đề nghị Tòa 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 H tại Ngân hàng thì bà Phạm Thanh H 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 H.

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 H 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 H trình bày:

Do người khác giới thiệu bà Nông Thị L có nhu cầu bán nhà và đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, 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 L chứng kiến, tuy nhiên trong giấy vay không ghi tên bà Loan 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 T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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 Cao Bằng đã chỉnh lý biến động đất đai từ tên Nông Thị L sang tên Phạm Thanh H. 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 T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho Ngân hàng TMCP C - 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 T, thành phố Cao Bằng, 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 để 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 T, thành phố Cao Bằng, 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 Hạ Lang 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 T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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 H 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 Cao Bằng 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 Hạ Lang. Việc chuyển khoản mua đất này cũng được thực hiện sau khi đã hai bên đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019. Số tiền mua đất tại Hạ Lang 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 thông 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 H 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 H 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 H 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 Lý 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 H 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 H để lập hợp đồng chuyển nhượng còn có bà Lê Thị L đi cùng. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, bà đã ủy quyền cho bà L 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 L, 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 91m<sup>2</sup> 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 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.

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 T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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 H 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 H 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 H nên bà đã thực hiện theo.

Ngày 01/7/2019, bà H và bà đến Văn phòng công chứng H 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 87m<sup>2</sup> địa chỉ: tổ 9 (trước là tổ 11), phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, 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 H có nói với bà sau khi bà trả hết nợ bà H sẽ trả lại GCNQSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H đưa cho bà số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Khi bà và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng H không có mặt bà Lê Thị L.

Thực tế, không có việc chuyển nhượng và bàn giao tài sản giữa bà và bà H 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 H đưa tiền trực tiếp và chuyển khoản cho bà qua ngân hàng cụ thể: Ngày 28/6/2019, bà H đưa trực tiếp số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; ngày 05/7/2019, bà H chuyển khoản số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ngày 19/7/2019, bà H chuyển khoản 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ngày 31/7/2019, bà H chuyển khoản 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; ngày 03/9/2019, bà H 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 H bà đều sao kê đầy đủ; đồng thời bà ghi âm cuộc nói chuyện trực tiếp với bà H 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 H. Bà chưa thanh toán tiền nợ gốc cho bà H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2019, bà H đã tự ý sang tên thửa đất dù không được sự đồng ý của bà. Ngày 31/7/2019, bà H tiếp tục ký hợp đồng thế chấp số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL với Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng để vay số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Do bà H 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 H tự ý sang tên và thế chấp cho ngân hàng. Không có việc thuê nhà giữa bà và bà H như hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 mà bà H 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019.

2. Hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đã đăng ký biến động đất đai đối với GCNQSDD 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 C - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H.

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H số tiền 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 H. 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 Cao Bằng 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 Cao Bằng 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 Cao Bằng 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 Cao Bằng đã có ý kiến bằng văn bản số: 101/CV-VPĐKCNTP 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 Tân G, thành phố Cao Bằng, 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 Cao Bằng 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 GCNQSDD từ bà Nông Thị L chuyển nhượng cho bà Phạm Thanh H 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 Cao Bằng 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 H 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 H 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 H. Tài sản được chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m<sup>2</sup> thuộc tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng H 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 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9, phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật. Do điều kiện công việc, Văn phòng công chứng H 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 L 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 H 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 T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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 H 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 H và bà L đến Văn phòng công chứng H 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 H là người chịu tất cả các khoản chi phí chuyển nhượng. Khi hợp đồng được ký kết bà H 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 H, bà L nói với bà H 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 H làm hợp đồng thuê nhà vì nhà đã chuyển nhượng cho H. Vì vậy, mới có hợp đồng thuê nhà giữa bà H và bà L. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà H và bà L đối với thửa đất tại tổ 9, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là sự thật không phải do bà L vay tiền của bà H 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 H. Bà chỉ nghe bà L kể chuyện lại là được vay tiền với H 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 H.

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 H 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 H 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 H. Còn việc vay mượn giữa bà H 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 Cao Bằng 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 dung:

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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 Cao Bằng 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 Cao Bằng 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 H 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H 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 H 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 C chi nhánh Cao Bằng có nội dung: “...Quá trình điều tra cho thấy H nhiều lần thực hiện hành vi cho vay đối với người có nhu cầu vay, để đạt được việc cho vay H 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 H vô hiệu, cần hủy bỏ chính lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng 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 H.

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 C - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H 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 H 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 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) tính theo giá trị thị trường sau khi đã trừ đi khoản vay của bà Lý và bà H.

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 91m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ 09, phường T, thành phố Cao Bằng, 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 87m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ 09, phường T, thành phố Cao Bằng, 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: 80m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn: 190m<sup>2</sup>; 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 Lý cho biết ý kiến bằng văn bản liên quan đến việc thẩm định giá nhưng bà Lý không có phản hồi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự và quan điểm về nội dung vụ án:

\* Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật; tư cách người tham gia tố tụng; thực hiện việc xác minh, thu thập chứng cứ là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện, tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về việc phổ biến nội quy phiên tòa, ghi biên bản phiên tòa.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

\* Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 147, 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 137, 138, khoản 1 Điều 275, 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Luật Ngân hàng Nhà nước; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phạm Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán 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 trường hợp bà Phạm Thanh H không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 02/8/2019 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L. Buộc bà Nông Thị L phải di dời để bàn giao tài sản cho ngân hàng thực hiện xử lý thu hồi nợ.

Về án phí: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp của vụ án và thẩm quyền giải quyết:

[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn: Ngân hàng TMCP C khởi kiện bà Phạm Thanh H thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 02/8/2019. Quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[1.2]. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L.

Tất cả các yêu cầu độc lập của bà L theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/3/2021; các yêu cầu được trình bày tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/5/2021 đã được Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý theo thông báo số: 10/TB-TLVA về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 14/6/2021 cụ thể như sau:

1. 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 Cao Bằng 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 C - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H.

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (Địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng).

Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L và toàn diện nội dung vụ án Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2021, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 02/8/2019. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ đề nghị Tòa án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Khi ký hợp đồng vay trên các bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 nhằm đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng thế chấp tài sản này là một phần của hợp đồng cho vay. Ngân hàng khởi kiện bà H liên quan đến hợp đồng cho vay ngày 02/8/2019 nên khi giải quyết yêu cầu của ngân hàng đã xem xét đến hợp đồng thế chấp giữa hai bên cũng như việc xử lý tài sản đảm bảo. Việc chính lý GCNQSDĐ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng vào ngày 26/7/2019 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng H do bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H xác lập. Do bà L đã có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/7/2019 nên việc hủy chính lý GCNQSDĐ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng ngày 26/7/2019 cũng được xem xét luôn khi Tòa án xem xét yêu cầu hủy hợp đồng này.

Do vậy, Tòa án nhận định lại yêu cầu hủy chính lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đối với GCNQSDĐ số CQ

146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H và yêu cầu không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (Địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) theo thông báo số: 10/TB-TLVA về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng chỉ là ý kiến của bà L trong quá trình giải quyết vụ án. 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 là yêu cầu độc lập.

[1.3]. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thanh H và bà Nông Thị L ngày 01/7/2019 của bà Phạm Thanh H.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải ngày 21/5/2021, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà Nông Thị L ngày 01/7/2019. Ngày 14/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà Lý về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng H. Do vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà H là ý kiến và sẽ được Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L.

Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định lại là tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các yêu cầu này đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L đề nghị chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng theo Đơn đề nghị đề ngày 25/10/2021.

Tại Đơn đề nghị đề ngày 25/10/2021 về việc chuyển hồ sơ vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, bà L đề nghị chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giải quyết theo thẩm quyền do bà yêu cầu hủy chính lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đối với GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019. Tại Đơn khiếu nại đề ngày 12/4/2022, bà L cũng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng để giải quyết cũng liên quan đến yêu cầu trên.

Tại quyết định giải quyết khiếu nại số: 02/2022/QĐ-GQKN ngày 22/4/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã không chấp nhận khiếu nại về việc chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giải quyết bởi: Theo Điều 195 Luật Đất đai, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do

chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại GCNQSDĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Yêu cầu độc lập “Hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng 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” không phải là yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của cơ quan, tổ chức nên không thể áp dụng khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết yêu cầu độc lập là Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng và chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh để giải quyết. Yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 số: 01/2022/QĐ-TA ngày 02/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng cũng khẳng định không có căn cứ để chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng theo yêu cầu của bà L.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Về thủ tục ủy quyền:

Ngân hàng TMCP C do ông Trần Minh B – Chủ tịch hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho ông Đặng Huy T – Giám đốc Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng theo giấy ủy quyền số: 275/UQ-HĐQT-NHCT18 về việc ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng ngày 09/02/2022. Trong đó, người được ủy quyền lại bà Nguyễn Minh N – Trưởng phòng bán lẻ Ngân hàng TMCP C – chi nhánh Cao Bằng theo giấy ủy quyền số: 469/TB-CNCB-TH ngày 15/6/2022. Thủ tục ủy quyền hợp lệ phù hợp theo quy định tại Điều 137, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận.

[2.2]. Về tư cách tham gia tố tụng:

[2.2.1]. Tư cách tham gia tố tụng của ông Nông Đức M (con trai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L) và đề nghị chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Đức M đang sinh sống và làm việc tại Philippines.

Tại phiên tòa ngày 19/10/2022, luật sư Trần Xuân Tiên đề nghị Hội đồng xét xử đưa ông Nông Đức M; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng; UBND thành phố Cao Bằng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, ngày 21/10/2022 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng cũng nhận được đơn

đề nghị đề ngày 20/10/2022 của bà Nông Thị L về việc đưa người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nông Đức M; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng; UBND thành phố Cao Bằng và người làm chứng Cù Thị N tham gia tố tụng. Đối với đề nghị của luật sư Tiên và bà L đưa ông Nông Đức M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử 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 Thú y tỉnh Cao Bằng) được giao quyền sử dụng đất ở đối với lô đất số 17 (diện tích 86,2m<sup>2</sup>) – Mặt bằng số: 12/UB-QH-ND ngày 28/6/1996 UBND tỉnh phê duyệt khu dân cư Trung tâm kỹ thuật Thú y phường Tân Giang, thị xã Cao Bằng. Ngày 25/9/2000, UBND tỉnh Cao Bằng đã cấp GCNQSDĐ số O 561007, số vào sổ 00349 đối với thửa đất số 103b, tờ bản đồ số 13-C-II, diện tích 87m<sup>2</sup> 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 Cao Bằng với Công an phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng 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 trai 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 87m<sup>2</sup>) 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 87m<sup>2</sup>). 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 ½ 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 Sông Hiến 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 Cao Bằng 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Ông M không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này. Do đó, trong vụ án này không cần đưa ông M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như luật sư Tiên đề nghị và ý kiến trình bày của bà L.

Văn bản trình bày ý kiến về phiên tòa ngày 28/10/2022 (đề ngày 25/10/2022) của luật sư Trần Xuân Tiên, luật sư Thái Phương Quế và đơn đề nghị về việc chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đề ngày 25/10/2022 của bà Nông Thị L đều thể hiện nội dung đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng 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 ông Nông Đức M đang sinh sống và làm việc tại Philippines. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích ở trên trong vụ án này không cần đưa ông M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bởi ông

Nông Đức M không còn quyền lợi gì đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng sau khi đã tặng cho bà L phần tài sản ông Mạnh được thừa kế đối với di sản của ông Kính để lại và việc tặng cho phần di sản thừa kế này đã được chỉnh lý, xác nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, không có căn cứ để chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giải quyết theo thẩm quyền như đề nghị của bà L và luật sư Tiên, luật sư Quế.

[2.2.2]. Tư cách tham gia tố tụng của UBND thành phố Cao Bằng, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, Văn phòng công chứng H:

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/3/2021, bà Lý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019; yêu cầu hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng xác nhận biến động đối với GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019. Do vậy, trong vụ án này UBND thành phố Cao Bằng, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, Văn phòng công chứng H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3]. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L tại phiên tòa chiều ngày 07/11/2022; sự vắng mặt của luật sư Trần Xuân Tiên và luật sư Thái Phương Quế tại phiên tòa ngày 07/11/2022.

Đối với sự vắng mặt của luật sư Tiên, luật sư Quế tại phiên tòa ngày 07/11/2022, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 28/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng mở phiên tòa xét xử đối với vụ án này và tạm ngừng phiên tòa với lý do chờ kết quả giải quyết đơn tố giác tội phạm đề ngày 21/10/2022 của bà Nông Thị L và bà Cù Thị N tố giác bà Phạm Thanh H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự. Tại quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 04/2022/QĐST-DS ngày 28/10/2022 Hội đồng xét xử ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 07/11/2022.

Tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L có mặt và xác nhận việc luật sư Tiên, luật sư Quế nhận được thông tin phiên tòa sẽ được mở lại vào ngày 07/11/2022, tuy nhiên hai luật sư vẫn vắng mặt tại phiên tòa với lý do chưa có kết quả trả lời đơn tố giác đề ngày 21/10/2022 của bà Nông Thị L, bà Cù Thị N từ cơ quan chức năng. Tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã tiến hành giao cho bà L văn bản số: 2362/VPCQCSĐT ngày 31/10/2022 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng trả lời đơn tố giác tội phạm đề ngày 21/10/2022 của bà Nông Thị L và bà Cù Thị N. Bà L không có ý kiến gì về nội dung văn bản cũng như việc giao văn bản này của Tòa án cho bà L.

Trong vụ án này, bà L mời luật sư Tiên, luật sư Quế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, tuy nhiên trong suốt quá trình Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng như phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; phiên hòa giải; xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phiên tòa thì hai luật sư hầu hết đều vắng mặt (chỉ có mặt tại phiên tòa ngày 19/10/2022) với nhiều lý do khác nhau mặc dù đã được thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L tại phiên tòa chiều ngày 07/11/2022: Tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà Lý có mặt. Do vụ án có tính chất phức tạp với nhiều tình tiết cần làm rõ nên sau khi kết thúc thời gian làm việc của phiên tòa buổi sáng ngày 07/11/2022 Hội đồng xét xử đã tạm nghỉ và thông báo giờ làm việc buổi chiều phiên tòa tiếp tục vào hồi 14 giờ 00 phút. Tuy nhiên, khi đến giờ phiên tòa buổi chiều như đã được thông báo cho tất cả các đương sự bà L vẫn vắng mặt mà không có lý do. 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. Hội đồng xét xử đã tiến hành hội ý và quyết định tiếp tục phiên tòa xét xử đối với vụ án mà không có mặt bà L.

[2.4]. Tại Bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nông Thị L đề ngày 07/11/2022, luật sư Trần Xuân Tiền và luật sư Thái Phương Quế đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả của Công an tỉnh Cao Bằng xác minh nội dung các đơn tố giác của bà Nông Thị L đối với bà Phạm Thanh H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự và trốn thuế.

Đối với đơn tố giác của bà Nông Thị L đối với bà Phạm Thanh H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự đề ngày 21/10/2022: Ngày 31/10/2022, cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng có văn bản số: 2362/VPCQCSĐT thông báo việc không thụ lý giải quyết đơn do nội dung đơn đã được cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng điều tra, xác minh và thông báo kết quả giải quyết từ năm 2020. Đến nay, bà Nông Thị L và bà Cù Thị N không cung cấp được thông tin, tài liệu khác chứng minh có hành vi vi phạm pháp luật xảy ra. Đối với văn bản số: 2362/VPCQCSĐT của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã giao cho bà Lý tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L đã nhận và không có ý kiến gì về nội dung văn bản cũng như việc giao văn bản trên của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng cho bà L.

Đối với đơn tố giác tội phạm (bổ sung) đề ngày 04/11/2022 của bà Nông Thị L đối với bà Phạm Thanh H có dấu hiệu của tội trốn thuế: Tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L nộp đơn tố giác tội phạm (bổ sung) này cho Hội đồng xét xử. Tại phiên tòa, bà L thừa nhận đơn này bà mới viết ngày 04/11/2022 và chưa gửi đến cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng như đã kính gửi trong đơn.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả của Công an tỉnh Cao Bằng xác minh nội dung các đơn tố giác của bà Nông Thị L đối với bà Phạm Thanh H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự và trốn thuế như đề nghị của luật sư Tiền và luật sư Quế đã trình bày trong bản luận cứ đề ngày 07/11/2022.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1.]. Xét yêu cầu khởi kiện về khoản nợ gốc

Ngày 02/8/2019, bà Phạm Thanh H ký hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL và Giấy nhận nợ số 01 với Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng, có nội dung:

- 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 H đã ứng trước bằng vốn tự có tại địa chỉ tổ 11 (nay là tổ 09), phường T, thành phố Cao Bằng, 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: 02/08/2019).

- 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%/năm (từ ngày 02/8/2019 đến ngày 17/8/2020); từ ngày 17/8/2020 đến ngày 24/12/2020 là 11%/năm; từ ngày 24/12/2020 đến ngày 25/5/2022 là 10,5%; từ ngày 25/5/2022 đến ngày 25/9/2022 là 10,8%; từ ngày 25/9/2022 đến ngày 25/10/2022 là 11%; từ ngày 25/10/2022 đến ngày 14/11/2022 là 12%. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Thực hiện hợp đồng trên, ngày 02/8/2019 Ngân hàng đã giải ngân cho bà H số tiền 1.170.000.000 (một tỷ một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ thời điểm vay, bà H thanh toán đúng hạn 03 kỳ với số tiền 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. Đến tháng 07/2020 bà H bị tạm giam để điều tra nên các hoạt động kinh doanh bị tạm ngưng dẫn đến không có nguồn thu nhập để trả nợ, các khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn bắt đầu từ ngày 26/8/2020. Căn cứ nội dung hợp đồng cho vay số: 264/2019-HĐCV/NHCT186/PBL thì bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại mục 3.01, 3.02 Điều 3 phần 1 và điểm a mục 9.1 Điều 9 phần 2 của hợp đồng cho vay. Do đó, Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu bà H thanh toán số tiền còn nợ theo quy định tại mục 10.5 Điều 10 phần 2 của hợp đồng cho vay. Ngân hàng yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 1.126.125.000 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo hợp đồng cho vay đã ký là có căn cứ chấp nhận.

[3.2]. Xét yêu cầu về khoản nợ lãi (gồm số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn):

Tại điểm (a) mục 2.01 Điều 2 phần 1 của hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất và mức điều chỉnh lãi suất. Lãi suất trong hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng nên được chấp nhận.

Về khoản lãi quá hạn, trong hợp đồng xác định lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 357, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và 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. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc bà H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi như sau: 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.

Như vậy, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán 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 (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.

[3.3]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 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, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi của số còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận.

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.

[3.4]. Xét 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 theo thông báo số: 10/TB-TLVA về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Tại phiên tòa ngày 19/10/2022, luật sư Thái Phương Quế đề nghị thay đổi 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019” 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 H ký ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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. Tại đơn đề nghị thay đổi yêu cầu độc lập đề ngày 20/10/2022 của bà Nông Thị L và bản luận cứ đề ngày 07/11/2022 của luật sư Trần Xuân Tiền và Thái Phương Quế đều cùng có nội dung như trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/3/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà Phạm Thanh H lập ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng H vô hiệu bởi hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định về chủ thể ký kết hợp đồng (GCNQSDĐ cấp cho “hộ gia đình” trong khi đó việc ký kết hợp đồng không có sự đồng ý của con trai bà) và hợp đồng này được ký kết giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà và bà H.

Đối với việc bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định về chủ thể ký kết hợp đồng (GCNQSDĐ cấp cho “hộ gia đình” trong khi đó việc ký kết hợp đồng không có sự đồng ý của con trai bà), Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở mục [2.2.1] trong vụ án này ông Nông Đức Mạnh không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này sau khi đã tặng cho bà L phần tài sản ông Mạnh được thừa kế đối với di sản của ông Nông Văn K để lại. Sau khi nhận thừa kế di sản ông K để lại và nhận tặng cho phần di sản ông M được hưởng, 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Như vậy, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 vi phạm quy định về chủ thể ký kết hợp đồng là không có căn cứ.

Đối với việc 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 H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L cho rằng năm 2019, bà vay bà Phạm Thanh H thành nhiều lần số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng, lãi suất là 2.500đồng/1.000.000đồng/ngày, trả lãi theo tháng, không thỏa thuận về thời hạn thanh toán tiền gốc. Thỏa thuận vay tiền này là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Việc vay mượn này thể hiện thông qua việc bà H đưa tiền trực tiếp và chuyển khoản qua ngân hàng cụ thể: Ngày 28/6/2019 bà H đưa trực tiếp số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; ngày 05/7/2019 bà H chuyển khoản số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ngày 19/7/2019 bà H chuyển khoản số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ngày 31/7/2019 bà H chuyển khoản số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; ngày 03/9/2019 bà H chuyển khoản số tiền 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng. Việc vay mượn còn được thể hiện thông qua việc bà chuyển khoản thanh toán đầy đủ khoản 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.

Bà L cho rằng thỏa thuận vay tiền này là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, tuy nhiên bà H phủ nhận điều này và cho rằng giữa bà và bà L không có việc vay mượn số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng. Liên quan đến các khoản tiền vay mà bà L khai bà H đã đưa trực tiếp và chuyển khoản qua ngân hàng cho bà L thấy rằng: Đối với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngày 28/6/2019, ngoài lời khai bà L không đưa ra được các tài liệu chứng minh đồng thời bà H cũng phủ nhận việc vay mượn này. Đối với số tiền chuyển khoản ngày 05/7/2019 (100.000.000 đồng); ngày

19/7/2019 (100.000.000 đồng); ngày 31/7/2019 (50.000.000 đồng) qua trả lời của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thành phố Cao Bằng xác nhận có phát sinh giao dịch giữa bà L và bà H với nội dung giao dịch là “Phạm Thanh H chuyển tiền” hoặc “Phạm Thanh H chuyển tiền mua đất”. Đối với số tiền 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng ngày 03/9/2019, qua trả lời của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Hạ Lang xác nhận thời điểm ngày 03/9/2019 có phát sinh một khoản tiền 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng chuyển vào tài khoản của bà L (số tài khoản 8311205032634) nhưng không xác định được người chuyển.

Đối với số tiền lãi mà bà L đã trả cho bà H 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng gồm 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng chuyển khoản ngày 29/7/2019, 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng chuyển khoản ngày 20/8/2019 và 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng chuyển khoản ngày 28/8/2019: Theo cung cấp thông tin từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thành phố Cao Bằng thì những khoản tiền trên bà L (số tài khoản 8311205032634) chuyển khoản cho bà H (số tài khoản 8314205196991) với nội dung giao dịch là “Chuyển khoản” mà không ghi rõ nội dung chuyển khoản của món tiền. Cũng liên quan đến số tiền này, tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng năm 2020 khi giải quyết liên quan đến đơn tố giác của bà L đối với bà H có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và tại phiên tòa ngày 07/11/2022 bà H khẳng định sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 bà L có vay bà khoản tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng (khoản tiền này bà không tính lãi) nên số tiền bà L chuyển khoản cho bà trong các ngày 29/7/2019 (15.000.000 đồng), ngày 20/8/2019 (25.000.000 đồng) và ngày 28/8/2019 (15.000.000 đồng) là để thanh toán cho số tiền đã vay này. Ngoài ra, bà L và luật sư cũng cho rằng việc vay mượn số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng còn được thể hiện qua tin nhắn zalo mà bà L đã giao nộp cho cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng năm 2020. Tại phiên tòa ngày 07/11/2022, bà H khẳng định những tin nhắn zalo giữa bà và bà L đều phát sinh sau khi đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 và qua xem xét những tin nhắn zalo này cũng thấy thời điểm phát sinh tin nhắn diễn ra sau ngày 01/7/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sáng ngày 07/11/2022, bà L còn trình bày một trong những mục đích bà vay tiền bà H đó là vay giúp bà Cù Thị N sửa nhà. Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2022 với Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, bà N cho biết bà biết việc bà L vay tiền bà H qua lời kể của bà L. Do cũng có nhu cầu vay tiền để sửa nhà, bà N nhờ bà L vay hộ số tiền khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Số tiền trả (gốc và lãi) bà đều đưa cho bà L, còn việc vay mượn như thế nào bà đều không biết. Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022 tại Công an tỉnh Cao Bằng, bà N khai nhận vào khoảng năm 2019 - 2020 bà L có kể với bà đang định vay tiền của người tên Phạm Thanh H để cho con đi nước ngoài và do cũng đang cần tiền sửa nhà nên bà nhờ bà L vay giúp số tiền khoảng 150.000.000 - 200.000.000 đồng. Bà đã trả hết số tiền vay cho bà L. Đơn tố giác tội phạm đề ngày 21/10/2022 là do bà L nhờ bà ký. Mặt khác, vào năm 2020, khi bà L làm đơn tố giác bà H đến cơ quan chức năng liên quan đến hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản bà L cũng trình bày việc vay mượn giữa bà và bà H còn có bà Hoàng Thị D biết sự việc. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/9/2022, bà D cho biết bà không được chứng kiến việc vay tiền của bà L và bà H mà

chỉ được nghe bà L kể lại chuyện, không biết là vay bao nhiêu, vay thời gian nào và không được chứng kiến việc giao nhận tiền. Như vậy, những người làm chứng Cù Thị N, Hoàng Thị D đều khẳng định họ chỉ được nghe kể lại từ bà L việc bà L vay tiền với bà H mà không được trực tiếp chứng kiến.

Ngoài sao kê những khoản tiền nhận từ bà H, những khoản tiền chuyển trả cho bà H, bà L còn trình bày việc bà đã ghi âm cuộc nói chuyện trực tiếp với bà H về nội dung vay tiền và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 chỉ là hình thức đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên. Tại đơn trình bày đề ngày 08/6/2021 cũng như tại biên bản làm việc ngày 01/8/2022, bà Lý đều khẳng định các file thoại đều được ghi âm trực tiếp vào ngày 01/10/2020. Cuộc nói chuyện theo bản ghi âm này diễn ra vào thời điểm sau khi bà L và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H ngày 01/7/2019. Như vậy, bà L cho rằng giữa bà và bà H có việc vay mượn số tiền 496.000.000 (bốn trăm chín mươi sáu triệu) đồng là không có căn cứ.

Tại đơn tố giác tội phạm (bổ sung) đề ngày 04/11/2022, bà L đề cập đến nội dung bà H yêu cầu bà phải viết giấy chuyển nhượng nhà, đất với nội dung “Hôm nay tôi đã nhận đủ số tiền nói trên là 1.560.000.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu)”. Sau đó, khi tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng H giá trị chuyển nhượng chỉ còn 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng. Bà H ngay trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng cũng có hành vi khai gian giá trị chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế.

Qua xem xét giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019, 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 H 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 H. 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, 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 Cao Bằng vào ngày 10/6/2019. 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 87m<sup>2</sup> 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 1.560.000.000<sup>d</sup> (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 H 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, nhà lập ngày 28/6/2019 vẫn có giá trị đối với bên chuyển nhượng là bà L và bên nhận chuyển nhượng là bà H.

Ngày 01/7/2019, bà L và bà H 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tại Văn phòng công chứng H. Đối với hợp đồng này, bà Lý đã xác nhận trong quá trình hòa giải tại Tòa án 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 H cũng khẳng định các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện xác lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng H 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 H 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 H cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đều được bà Lê Thị L 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 H 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận, thống nhất tại giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 là 1.560.000.000 (một tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2019 giá trị chuyển nhượng chỉ là 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng bởi trong giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 các bên thỏa thuận bên mua tự chịu mọi chi phí sang tên và bà cũng được Văn phòng công chứng H tư vấn về giá trị ghi trong hợp đồng như vậy nhằm giảm thuế.

Liên quan đến giá trị được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết thì có một thực tế tồn tại trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Cao Bằng vào thời điểm năm 2019 khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là các bên đều thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thực tế cao hơn giá trị được ghi nhận trong hợp đồng công chứng nhằm mục đích giảm thuế. Thực tế này tồn tại và kéo dài khá lâu chỉ đến khi chính quyền địa phương có văn bản quán triệt vấn đề này. Để quán triệt thực hiện chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, ngày 24/01/2022 UBND tỉnh Cao Bằng có công văn số: 163/UBND-TH về việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản. Tiếp đó, Sở Tư pháp tỉnh Cao Bằng có công văn số: 149/STP-NV2 ngày 25/02/2022; công văn số: 171/STP-NV2 ngày 07/3/2022 về việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản. Các văn bản này đề cập đến nội dung UBND các huyện, thành phố quán triệt, chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn trên địa bàn hướng dẫn tổ chức, cá nhân khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản kê khai trên hợp đồng chứng thực theo giá thực tế chuyển nhượng để làm căn cứ tính thuế theo quy định của pháp luật. Các tổ chức hành nghề công chứng quán triệt đội ngũ công chứng viên hướng dẫn người dân, chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản kê khai trên hợp đồng công chứng theo giá thực tế chuyển nhượng để làm căn cứ tính thuế theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo nguồn thu ngân sách nhà nước. Không tiếp tay, hướng dẫn các cá nhân kê khai thấp để trốn thuế. Các trường hợp kê khai thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế nhằm giảm số tiền thuế thu nhập cá nhân cho người bán và người mua, giảm số tiền phí công chứng hợp đồng giao dịch là hành vi vi phạm pháp luật về thuế, bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Do vậy, với sự thỏa thuận, thống nhất của các bên đương sự về giá trị chuyển nhượng cũng như thực tế tồn tại tại địa phương cần công nhận giấy chuyển nhượng đất, nhà ngày 28/6/2019 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất ngày 01/7/2019 giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H đối với việc chuyển nhượng nhà và đất tại tổ 11 (nay là tổ 09), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup>, (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 mà cần công nhận hợp đồng này.

[3.5]. Xét việc hủy chính lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc chính lý GCNQSDĐ đã cấp cho bà Phạm Thanh H vào ngày 26/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng dựa trên cơ sở yêu cầu và cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng H do bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H xác lập. Tòa án đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2019 được xác lập giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H như đã nhận định ở mục [3.4] nêu trên. Đồng thời, tại công văn số: 101/CV-VPĐKCNTTP ngày 31/5/2021 và công văn số: 248/CV-VPĐK ngày 24/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đã trả lời 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 H 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. Do vậy, việc chính lý GCNQSDĐ đã cấp cho bà Phạm Thanh H vào ngày 26/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về đất đai. Ý kiến của bà Lý về việc hủy nội dung chính lý, sang tên GCNQSDĐ nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.6]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh H; yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật của nguyên đơn.

Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh H đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 11, phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất – nhận thừa kế quyền sử dụng đất – nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) do 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 mang tên bà Phạm Thanh H.

- Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà bên thế chấp có thể nhận được sau thời điểm hợp đồng này có hiệu lực liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Hợp đồng thế chấp tài sản này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H ngày 31/7/2021 và đăng ký bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng ngày 01/8/2019.

Như đã nhận định ở mục [3.4] nêu trên, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 được xác lập giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H nên sau khi có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng vào ngày 26/7/2019 về việc chỉnh lý GCNQSDĐ, bà H 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 các bên đã ký được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp và là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định bên thế chấp được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp: (i) Sau năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ngân hàng thông báo cho bên thế chấp biết việc Bên vay vi phạm nghĩa vụ được đảm bảo mà ngân hàng không nhận được văn bản của bên thế chấp đề nghị ngân hàng chưa tiến hành các thủ tục xử lý tài sản thế chấp và chưa tự nguyện nộp cho ngân hàng một khoản tiền tương đương với phần giá trị nghĩa vụ được bảo đảm đã quá hạn. (ii) Bên thế chấp vi phạm các cam kết và trách nhiệm của mình theo quy định tại hợp đồng thế chấp mà không khắc phục vi phạm trong thời hạn mà ngân hàng yêu cầu bằng văn bản.

Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 do bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27 địa chỉ tổ 11 (nay là tổ 9), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng để thu hồi nợ là có căn cứ.

Do đó, ý kiến của bà Lý về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh H cũng như ý kiến về việc không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) là không có căn cứ chấp nhận.

Theo GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019, thửa đất số 55 khi thế chấp có diện tích 87m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, căn cứ kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27 có diện tích thực tế là 91m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất này, quá trình thực tế sử dụng không có tranh chấp, các cơ quan nhà nước cũng

không có ý kiến gì. Sau khi tiến hành đo đạc các đương sự trong vụ án cũng không có ý kiến gì với sự chênh lệch diện tích đất này. Do vậy, cần tuyên diện tích đất theo thực tế khi tiến hành việc xử lý tài sản thế chấp.

[3.7]. Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 giữa bà Nông Thị L và bà Phạm Thanh H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lý cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà và bà H bởi bà vẫn ở trên nhà và đất tại tổ 11, phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng từ đó đến nay. Tuy nhiên, bà H lại cho rằng việc bà L hiện vẫn đang ở tại nhà và đất trên bởi khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2019 do bà L không có chỗ ở nên bà đã đồng ý cho bà L ở lại ngôi nhà từ thời điểm đó. Hai bên chỉ lập hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/8/2019. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H đã nộp cho Tòa án hợp đồng thuê nhà có chữ ký xác nhận của bà L và bà H. Việc lập hợp đồng thuê nhà này còn có sự chứng kiến của bà Lê Thị L. Tại phiên tòa ngày 07/11/2022, Ngân hàng cũng xác nhận khi thế chấp tài sản bà H cũng thông báo cho Ngân hàng việc bà L đang thuê nhà từ trước và hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà H chỉ được ký từ ngày 01/8/2019. Như vậy, căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của bà H cũng như người làm chứng Lê Thị L và xác nhận của Ngân hàng Hội đồng xét xử nhận thấy thực tế có việc thuê nhà giữa bà Lý và bà H như hợp đồng ký kết giữa hai bên.

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019, các bên đã thống nhất, thỏa thuận thời hạn thuê nhà là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 01/8/2019), mục đích thuê nhà là để ở, giá thuê ngôi nhà là 1.500.000 đồng/tháng, thời điểm bắt đầu thuê và tính tiền thuê kể từ thời điểm ký kết. Khi Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và bà H ngày 01/7/2019 thì hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 có hiệu lực pháp luật bởi thời điểm lập hợp đồng thuê nhà bà H 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 87m<sup>2</sup> cũng như những tài sản trên đất tại tổ 11, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019 thì đến thời điểm hiện tại đã hết hợp đồng thuê nhà. Nhà và đất nêu trên bà H đã thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay nên bà L và bà H đã hết quyền và nghĩa vụ với căn nhà và bà L phải dọn ra khỏi nhà. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng buộc bà L phải đi đòi để bàn giao tài sản cho ngân hàng thực hiện xử lý thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019, bà H không yêu cầu bà Lý phải thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

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

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Phạm Thanh H 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. Ngân hàng đã nộp 4.000.000 (bốn triệu) đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Xác nhận Ngân hàng đã nhận lại số tiền còn lại 100.000 (một trăm nghìn) đồng theo biên bản giao nhận ngày 07/9/2022.

[5]. Về án phí:

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Như đã nhận định ở mục [1.2] yêu cầu hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đối với GCNQSDĐ số CQ 146993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 17/4/2019; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 89/2019/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 31/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H và yêu cầu không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cao Bằng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) theo thông báo số: 10/TB-TLVA về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng chỉ là ý kiến của bà L trong quá trình giải quyết vụ án. 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 H ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 9 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số CQ 146993 ngày 17/4/2019 là yêu cầu độc lập. Do 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 H ngày 01/7/2019 không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung công quỹ nhà nước.

[6]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[7]. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị L của luật sư Trần Xuân Tiên, luật sư Thái PH Quế không có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- 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 C đối với bà Phạm Thanh H. Buộc bà Phạm Thanh H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 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 mốt) đồng.

Tổng số tiền bà Phạm Thanh H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 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 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, 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 C - chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm Thanh H có giá trị pháp lý.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thanh H không thanh toán đủ số tiền cho Ngân hàng thương mại cổ phần C thì Ngân hàng thương mại cổ phần C 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 91m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, 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 H ngày 01/7/2019 tại Văn phòng công chứng H 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 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng, 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 87m<sup>2</sup> (địa chỉ: số nhà 006, tổ 09 (trước là tổ 11), phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng).

Đối với số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2019, bà Phạm Thanh H 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 H 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 tH mại cổ phần C.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền 23.694.000 (hai mươi ba triệu sáu trăm chín mươi tư nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0000964 ngày 19/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Bà Phạm Thanh H phải chịu 54.336.579 (năm mươi tư triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi chín) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung công quỹ nhà nước.

Bà Nông Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung công quỹ nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0001058 ngày 08/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Bà Nông Thị L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Cao Bằng, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, Văn phòng công chứng H vắng mặt tại phiên tòa có lý do có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Quỳnh Mai**