

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Án số: 16/2016/DS-ST ngày
09/9/2016 V/v: Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất và “tranh
chấp hợp đồng dân sự vay
tài sản”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức
Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông: **Phạm Đức Minh**
- Bà: **Vũ Thị Thanh Lý**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị
Ngoan - Kiểm sát viên.*

Hôm nay, ngày 09 tháng 9 năm 2016 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 102/2014/DSST ngày 17 tháng 7 năm 2014 về việc “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” và “ *Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2016/QĐXX - DS ngày 04 tháng 8 năm 2016 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ 1, Thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

- Bị đơn: Bà **Thái Thị Thu H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 3 phường 6, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam**

Địa chỉ: Tổ 1, Thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đông G.. Chức vụ: Phó giám đốc. *Có mặt*

+ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 5 A Thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

+ **Phòng Công chứng số 01**

Địa chỉ: Số 36 TP, Thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lê D- Chức vụ: Trưởng phòng (*có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

+ Ông: **Trịnh Văn S** - Sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 51 phường B, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN VÀ NHẬN ĐỊNH:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N và bà Nguyễn Thị H có mối quan hệ quen biết, do thiếu vốn làm ăn nên bà Nguyễn Thị H có mượn của Bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 48 - TĐĐ 42 - Tổ 1, Thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng để tín chấp cho bà Thái Thị Thu H vay số tiền 01 tỷ đồng.

Ngày 24/12/2009 bà Nguyễn Thị N đến UBND Thị trấn LT ký giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H đối với lô đất trên và được UBND Thị trấn LT ký chứng thực. Sau đó bà H đến gặp bà Thu H ở Đà Lạt để vay tiền thì bà Thu H không đồng ý hợp đồng ủy quyền mà yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất, qua công chứng thì mới tin tưởng và cho bà H vay tiền. Sự việc vay tiền giữa bà H và bà Thu H thỏa thuận bàn bạc với nhau Bà N không biết. Ngày 12/01/2010 Bà N được bà H dẫn đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng để ký hợp đồng. Bà N có hỏi là không mua bán nhà đất sao phải ký hợp đồng sang nhượng thì bà Thu H bảo ký để làm tin bà giao tiền cho bà H chứ không mua bán đất gì cả và Bà N đã ký vào hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2010 và đã được công chứng. Sau đó Bà N về, còn việc vay mượn tiền như thế nào, nhận tiền ở đâu bà không biết, chỉ có bà H và bà Thu H thỏa thuận với nhau. Bà N chỉ gặp bà Thu H 01 lần tại Phòng công chứng, ngoài ra giữa bà H và bà Thu H gặp gỡ làm ăn như thế nào bà không rõ. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà vẫn quản lý sử dụng đất trên. Sau đó do bà H không trả được tiền nợ nên ngày 23/02/2011 bà Thu H đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất sang tên bà Thái Thị Thu H. Việc sang tên tài sản trên Bà N hoàn toàn không biết.

Nay Bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 12/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H và trả lại giấy tờ nhà đất cho bà. Bà N cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích để bà Thái Thị Thu H cho bà Nguyễn Thị H vay tiền. Bản thân bà không bán đất cho bà Thu H ương, không nhận tiền. Còn việc vay tiền giữa bà H và bà Thu H thì hai người tự giải quyết với nhau.

Bị đơn bà Thái Thị Thu H trình bày: Bà không thống nhất như lời trình bày của bà Nhiên. Bà Nguyễn Thị H có hỏi vay tiền nhưng bà không đồng ý và nói chỉ mua đất. Sau đó bà H có dẫn bà đi coi đất và bà đồng ý mua đất của Bà N với giá 1,2 tỷ đồng. Hai bên đã ra Phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/01/2010. Tại phòng công chứng bà đã giao cho Bà N số tiền 200.000.000 đồng trước mặt công chứng viên Huỳnh Thị Bích Đào. Số tiền còn lại 01 tỷ đồng Bà N ủy quyền cho bà H nhận và ký giấy tờ đầy đủ. Đến ngày 23/02/2011 toàn bộ đất và tài sản trên đất đã được sang tên bà. Như vậy việc chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp. Bà yêu cầu Bà N giao nhà đất cho bà nhưng đến nay Bà N vẫn chưa giao, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Nhiên. Còn giữa bà và bà H không có vay mượn tiền nên bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà nhất trí như lời trình bày của bà Nhiên. Do cần vốn để làm ăn nên bà có vay của bà Thu H số tiền 02 tỷ đồng. Bà có tín chấp cho bà Thu H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (01 sổ đỏ đứng tên bà Hương, 01 sổ đỏ đứng tên bà Nhiên). Khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà N thì hai bên có làm hợp đồng ủy quyền, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 24/12/2009, hợp đồng đã được UBND Thị trấn LT chứng thực. Khi đưa hợp đồng ủy quyền cho bà Thu H thì bà Thu H không đồng ý mà yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó bà H đã đưa Bà N đến Phòng Công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng gồm có 02 hợp đồng: Một là hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và bà Thu H ương, một hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà N và bà Thu H ương. Bà thừa nhận có vay của bà Thu H 02 tỷ đồng, trong đó việc tín

chấp sổ đỏ của Bà N là vay 01 tỷ đồng. Tuy nhiên đối với số tiền 01 tỷ đồng tín chấp sổ đỏ Bà N thì bà đã trả được cho bà Thu H tổng cộng 700.000.000 đồng. Cụ thể ngày 14/4/2010 bà có nhờ ông Trịnh Văn S chuyển tiền vào tài khoản của bà Thu H tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Lâm Đồng số tiền 400.000.000 đồng (theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2010 của bà Hương), ngày 26/02/2010 bà có vay của bà Đặng Thị Thủy tại Đà Lạt 300.000.000 đồng để trả cho bà Thu H ương. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H vì đây là hợp đồng giả tạo để mục đích bà Thu H cho bà H vay tiền. Bà N không bán nhà đất hay nhận tiền từ bà Thu H ương, còn bà nợ tiền bà Thu H thì bà đồng ý trả nợ, không liên quan gì đến bà Nhiên.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp trình bày: Ngày 24/01/2013 Ngân hàng có ký hợp đồng vay vốn với bà Thái Thị Thu H , theo đó Ngân hàng cho bà Thu H vay số tiền 300.000.000 đồng. Thời hạn hợp đồng là 01 năm, hạn trả 24/01/2014. Khi vay bà Thu H có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là thửa đất số 48-Tờ bản đồ 42 và toàn bộ tài sản trên đất tại tổ 13, Thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm đứng tên bà Thái Thị Thu H . Từ thời điểm vay đến nay bà Thu H không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Thu H trả nợ gốc là 300 triệu đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 09/9/2016 là 210.408.333 đồng, cộng cả gốc và lãi là 510.408.333 đồng.

Đại diện Phòng Công chứng số 01 - tỉnh Lâm Đồng trình bày: Ngày 12/01/2010 Phòng công chứng có tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H đối với thửa đất 48- TBĐ 42- Lộc Thắng, Bảo Lâm. Số công chứng 270, quyền số 29TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng viên thực hiện là bà Huỳnh Thị Bích Đào. Việc công chứng trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Trịnh Văn S đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến làm việc.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/8/2016, đã hòa giải giữa các bên đương sự vào các ngày 24/10/2014, 17/12/2014, 26/12/2014, 16/01/2015, 07/8/2015, 24/9/2015, 04/08/2016 nhưng không được do bị đơn bà Thái Thị Thu H , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn S vắng mặt không vì sự kiến bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm đã 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 từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đồng thời phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H là giả tạo nhằm làm tin để bà Thu H cho bà Nguyễn Thị H vay tiền nên đề nghị HĐXX xem xét tuyên hợp đồng trên là vô hiệu, buộc bà Thu H trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm tiền gốc 300.000.000 đồng và lãi theo hợp đồng tín dụng, buộc bà Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Cao Tánh vắng mặt, bị đơn bà Thái Thị Thu H rút đơn yêu cầu luật sư, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có đại diện phòng công chứng số 1- tỉnh Lâm Đồng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Trịnh Văn S đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b, đ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án:

Do thiếu vốn để làm ăn và sau khi bà Nguyễn Thị H hỏi mượn, bà Nguyễn Thị N đồng ý và làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H được toàn quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48- Tờ bản đồ 42, Tờ 1, Thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng để vay tiền, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 24/12/2009. Hợp đồng ủy quyền đã được Ủy ban nhân dân Thị trấn LT chứng thực ngày 24/12/2009. Sau đó bà Nguyễn Thị H dùng 02 giấy CNQSDĐ (*một sổ đỏ đứng tên bà Hương, 01 sổ đỏ đứng tên bà Nhiên*) để tín chấp cho bà Thái Thị Thu H vay số tiền 02 tỷ đồng. Khi đưa hợp đồng ủy quyền thì bà Thu H không đồng ý mà yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà mới tin tưởng và giao tiền. Sau đó bà H đã dẫn Bà N đến Phòng Công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà N và bà Thu H vay 01 tỷ đồng, Bà N có thắc mắc thì được trả lời: “Để đảm bảo tín chấp chứ không ai lấy tài sản của chị” nên mới tin và ký vào hợp đồng. Nội dung trên hoàn toàn phù hợp với lời khai của bà Nhiên, bà H và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H mặc dù có ký kết, qua công chứng nhưng là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích làm tin để bà Thu H cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền là 01 tỷ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trên không phản ánh đúng giá trị thực của tài sản, trong hợp đồng ghi giá 1.200.000.000 đồng; tuy nhiên qua thẩm định giá nhà đất trên có giá 2.801.739.000 đồng. Quá trình mua bán nhà đất diễn ra nhanh chóng, bất thường; bà Thu H là người mua nhà đất nhưng không xuống kiểm tra thực tế mà nhờ ông Trần Quốc Anh kiểm tra và theo lời khai ông Quốc Anh là để biết giá trị thực tài sản báo cho bà Thu H Đà Lạt biết để cho bà H vay tiền. Để hợp thức hóa hồ sơ, khoảng 01 tháng sau bà Thu H nhờ ông Anh xuống nhà Bà N viết giấy ủy quyền có nội dung Bà N đã nhận 200 triệu đồng, ủy quyền cho bà H nhận số tiền 01 tỷ đồng, nội dung này ông Anh đọc cho Bà N ghi, thực tế Bà N không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà Thu H ương. Qua xác minh với công chứng viên Huỳnh Thị Bích Đào đã khẳng định nội dung hợp đồng do hai bên yêu cầu soạn thảo và yêu cầu công chứng, công chứng viên không chứng kiến việc giao nhận tiền của đương sự. Trong Điều 2 của hợp đồng đã ghi rõ việc thanh toán tiền là do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Thái Thị Thu H ghi ngày 12/01/2010 lại mâu thuẫn với giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị N cho bà Nguyễn Thị H vì thời điểm này tài sản trên Bà N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H toàn quyền sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 12/01/2010 nhưng sau 01 năm (23/02/2011) bà Thu H mới sang tên. Điều này còn thể hiện rõ tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân Thị trấn LT ngày 23/6/2011 bà Thu H cũng có thiện chí trả lại tài sản cho Bà N với điều kiện bà H khắc phục lại số tiền cho bà và trước đây bà H cũng có nhờ ông Trịnh Văn S thông qua Ngân hàng trả số tiền 400 triệu đồng cho bà Thu H ương. Việc bà Nguyễn Thị N đồng ý bán nhà đất cho bà Thái Thị Thu H theo như bà Thu H trình bày thì lý do gì khi làm thủ tục chuyển nhượng

nhà đất cho bà Thu H Bà N lại không biết, khi phát hiện ra sự việc trên Bà N khiếu nại đến UBND Thị trấn LT đề giải quyết, trong hồ sơ sang nhượng đất, các giấy tờ nộp thuế phí bà Thu H lại giả chữ ký của bà Nhiên. Tổng hợp các chứng cứ trên, có căn cứ khẳng định rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích làm tin để bà Thu H cho bà H Bảo Lộc vay tiền. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà N và bà Thu H là giả tạo nên bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Thái Thị Thu H lập ngày 12/01/2010 vô hiệu.

Xét quan hệ vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị H với bà Thái Thị Thu H là có thật. Đây là quan hệ dân sự độc lập, bà Thái Thị Thu H không có đơn yêu cầu giải quyết, chưa nộp tạm ứng án phí nên không xem xét giải quyết trong vụ án này mà tách ra xem xét giải quyết thành vụ án dân sự khác khi bà Thu H có đơn khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm thấy rằng: Ngày 24/01/2013 Ngân hàng có cho bà Thái Thị Thu H vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, hạn trả 24/01/2014. Khi vay bà Thu H có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là thửa đất số 48-tờ bản đồ 42 và toàn bộ tài sản trên đất tại tổ 13, Thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm đứng tên bà Thái Thị Thu H (*Hợp đồng thế chấp tài sản số 13/TD/13 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình An, huyện Bảo Lâm ngày 24/01/2013*). Từ thời điểm vay đến nay đã quá hạn bà Thu H không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Thu H trả nợ gốc là 300 triệu đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến ngày xét xử là 210.408.333 đồng, cộng gốc và lãi là 510.408.333 đồng. Yêu cầu trên là có căn cứ nên buộc bà Thái Thị Thu H trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn- Chi nhánh Bảo Lâm số tiền 510.408.333 đồng, bà Thu H tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Hiện nay Ngân hàng đang giữ tài sản thế chấp là thửa đất số 48-TBĐ 42 và toàn bộ tài sản trên đất tại Tổ 13, Thị trấn Lộc Thắng, Bảo Lâm đứng tên bà Thái Thị Thu H , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 818004. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu H vô hiệu do giả tạo, nên hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Thái Thị Thu H công chứng ngày 24/01/2013 bị vô hiệu, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị N. Khoản nợ phát sinh giữa của Ngân hàng và bà Thái Thị Thu H thành nợ không có bảo đảm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ đất: Với số tiền 1.803.286 đồng, do yêu cầu của Bà N được chấp nhận nên bà Thu H phải chịu toàn bộ chi phí trên. Hiện Bà N đã nộp tạm ứng số tiền trên. Nay cần buộc bà Thái Thị Thu H trả lại số tiền trên để hoàn trả cho bà Nhiên.

Về án phí: Do yêu cầu của Bà N và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm được chấp nhận nên không phải nộp án phí. Bà Thái Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm trên số nợ phải trả cho Ngân hàng (20.000.000đồng + 110.408.333 đồng x 4%) là 24.416.333 đồng, tổng cộng là 24.616.333 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 471, 474, 476, 689, 697 Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Thái Thị Thu H (AH818004) được công chứng ngày 12/01/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 270, quyền số 29TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm- Nam Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”. Buộc bà Thái Thị Thu H trả cho Ngân hàng số tiền 510.048.333 đồng (trong đó gốc 300.000.000 đồng, lãi phát sinh tính đến ngày 19/09/2016 là 210.408.333 đồng).

Buộc bà Thái Thị Thu H tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm- Nam Lâm Đồng cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 13/TD/13 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình An, huyện Bảo Lâm ngày 24/01/2013 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm- Nam Lâm Đồng với bà Thái Thị Thu H. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm- Nam Lâm Đồng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 818004 được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp ngày 23/03/2007 của thửa đất số 48-TBĐ 42 tại Tổ 13, Thị trấn Lộc Thắng, Bảo Lâm đứng tên bà Thái Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Đối với quan hệ vay tài sản giữa bà Thái Thị Thu H với bà Nguyễn Thị H tách ra giải quyết thành một vụ kiện dân sự khác khi bà Thái Thị Thu H có đơn yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ đất: Buộc bà Thái Thị Thu H hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.803.286 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009. Buộc bà Thái Thị Thu H nộp 24.616.333 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai nộp tiền số AA/2012/0007307 ngày 17/7/2014 và hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo Lâm- Nam Lâm Đồng 9.104.458 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai nộp tiền số AA/2013/0000032 ngày 20/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án (*hoặc niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú*) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)
Nguyễn Văn Đức