

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 193A/2020/DS-PT

Ngày: 23-11-2020

“Về việc hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.
- Các Thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến; Ông Nguyễn Văn Bằng.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2020, Tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2020/TLPT-DS ngày 05/10/2020 về việc “*Về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 216/2020/QĐ-PT ngày 02/11/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành N (vắng mặt); bà Nguyễn Thị Hồng T (có mặt); trú tại: Thôn M, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích C; trú tại: đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Hồ Minh C (vắng mặt), bà Nguyễn Thị Ngọc T1 (vắng mặt); trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân D; trú tại: Tổ dân phố S, thị trấn M, huyện N, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Tấn P – chức vụ: Trưởng phòng tín dụng N – Chi nhánh huyện C (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu T; trú tại: đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng T là nguyên đơn trong vụ kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 11/ 2018 ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T đã chuyển nhượng cho ông Hồ Minh C bà Nguyễn Thị Ngọc T1 05 thửa đất và tài sản gắn liền trên đất gồm: Thửa đất số 153, 154 tờ bản đồ số 04, diện tích 6725 m²; Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 04, diện tích 1265 m²; Thửa đất số 155, 159 tờ bản đồ số 04, diện tích 3145 m². Cả 05 thửa đất trên đều tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng 200.000.000 đồng, vợ chồng ông C mới trả cho vợ chồng ông N được 1.705.000.000 đồng và còn nợ lại 2.495.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi ông C bà T1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phải thanh toán số tiền còn lại. Do tin tưởng nhau nên việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói và không được lập thành văn bản. Đã nhiều lần vợ chồng ông N yêu cầu vợ chồng ông C phải trả hết số tiền còn lại nhưng vợ chồng ông C không trả. Do ông C, bà T1 chưa thanh toán hết số tiền còn lại nên ông N, bà T chưa bàn giao tài sản cho ông C, bà T1. Ông N và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất trên giữa ông N, bà T với ông C, bà T1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình tiến hành tố tụng bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 nhận chuyển nhượng của ông N, bà T 05 thửa đất liền kề nhau và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà ở, nhà kho và cây trồng là tiêu, cà phê với giá tiền 1.705.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông C, bà T1 đã đặt cọc trước 80.000.000 đồng, sau đó trả cho ông N bà T 1.625.000.000 đồng để ông N, bà T trả Ngân hàng. Sau khi trả tiền Ngân hàng, ông N bà T đã giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T1 để làm thủ tục chuyển nhượng và đã hoàn tất thủ tục. Do ông N bà T không có chỗ ở hơn nữa gần đến mùa thu hoạch cà phê và tiêu nên ông C đã cho ở lại căn nhà trên một thời gian và cho thu hoạch cà phê và tiêu của năm 2018. Do đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với ông N, bà T nên ông C bà T1 bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T.

Ông C, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông

Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với các thửa đất 153, 154, 155, 159, 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C và buộc ông N, bà T phải bàn giao toàn bộ 05 thửa đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng được Văn phòng công chứng K chứng thực ngày 21/11/2018 cho ông C, bà T1.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông C và bà T1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 160 tờ bản đồ số 4 để vay Ngân hàng N số tiền 1.200.000.000 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T toàn bộ diện tích đất còn lại.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N trình bày:

Ngày 23/11/2018 ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 0,833%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ông C và bà T1 thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 160 tờ bản đồ số 04, diện tích 1.265 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006, địa chỉ thửa đất xã. Việc thế chấp được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 23/11/2018.

Trước khi giải quyết cho ông C, bà T1 vay vốn, Ngân hàng đã đi thẩm định và xác định tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà T1.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất trong đó có thửa đất số 160 tờ bản đồ số 4 xã E là tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu này vì nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Quá trình vay ông C đã trả tiền lãi đến ngày 26/5/2020, tuy nhiên khoản vay gốc ông C chưa trả cho Ngân hàng. Khoản tiền vay của ông C, bà T1 hiện nay đã quá hạn, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông C, bà T1 phải trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc là 1.200.000.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 27/5/2020 theo hợp đồng tín dụng số 5206-LAV2018 03390 ngày 23/11/2018 cho đến khi trả xong khoản tiền vay.

Trường hợp ông C, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, Ngân hàng đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản đã thế chấp để bảo đảm thu hồi tiền nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày: Năm 2019 ông T nhận chuyển nhượng của ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 gồm 03 thửa đất: 153, 154, 156 tờ bản đồ số 04 xã E. Hồ sơ chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận. Hiện nay cả 3 thửa đất trên do vợ chồng ông N đang quản lý, ông T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C và bà T1 để ông C và bà T1 bàn giao tài sản cho ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b, c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai; các Điều 318; Điều 319; Điều 322; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với các thửa đất 153, 154, 155, 159, 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C.

- Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với các thửa đất 153, 154, 155, 159, 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C.

Buộc ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Hồng T phải bàn giao cho ông Hồ Minh C bà Nguyễn Thị Ngọc T1 Quyền sử dụng đối với các thửa đất: Thửa đất số 160 tờ bản đồ số 4 diện tích 1265 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006 và tài sản trên đất gồm: Nhà xây cấp 4, nhà kho và cây trồng trên đất; Thửa đất số 153, 154 tờ bản đồ số 4 diện tích 6725 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477102 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006 và tài sản gắn liền trên đất là cây cà phê, tiêu...; Thửa đất số 155, 159 tờ bản đồ số 4, diện tích 3145 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458091 do UBND huyện C cấp ngày 16/11/2006 và tài sản gắn liền trên đất là cây cà phê, tiêu;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 1.200.000.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 27/5/2020 theo hợp đồng tín dụng số 5206- LAV 201803390 ngày 23/11/2018 cho đến khi trả xong khoản tiền vay cho Ngân hàng.

Sau khi ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trả xong nợ cho Ngân hàng,

thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông C, bà T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104, do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006.

Trường hợp ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 241068510A/HĐTC ngày 23/11/2018 là Quyền sử dụng thửa đất số 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C, diện tích 1265m² và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104, do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T trong hạn luật định; kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp pháp nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Ngày 21/11/2018 vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 05 thửa đất gồm: Thửa đất số 153,154 tờ bản đồ số 4 diện tích 6725 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477102, do UBND huyện C

cấp ngày 25/ 12/ 2006; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 4, diện tích 1265 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/ 2006; thửa đất số 155,159 tờ bản đồ số 4, diện tích 3145 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458091 do UBND huyện C cấp ngày 16/ 11/ 2006. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng N chứng thực vào ngày 21/11/2018 và đăng ký biến động sang tên cho chồng ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 22/11/2018.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T cho rằng: Giá chuyển nhượng thực tế 05 thửa đất trên là 4.200.000.000 đồng nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng là để nhằm giảm thuế nhà đất phải nộp. Ông C, bà T1 mới trả được 1.705.000.000 đồng cho vợ chồng bà T là không có căn cứ, bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm vợ chồng ông C, bà T1 không thừa nhận giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng mà cho rằng giá chuyển nhượng 05 thửa đất là 1.705.000.000 đồng, vợ chồng ông C bà T1 đã trả đủ số tiền nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông N, bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 4.200.000.000 đồng.

Mặc khác, vợ chồng ông N, bà T cho rằng vợ chồng ông C, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng chưa trả đủ tiền chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông N, bà T vẫn đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định của pháp luật và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất nêu trên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho vợ chồng ông C, bà T1 là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật dân sự. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông C, bà T1 đã thế chấp thửa đất số 160, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.265 m² tại Ngân hàng N để vay vốn và chuyển nhượng thửa đất số 153, 154, 156 tờ bản đồ số 04 cho ông Nguyễn Hữu T nhưng vợ chồng ông N, bà T không có ý kiến gì. Vì vậy, nội dung kháng cáo nêu trên của bà Nguyễn Thị Hồng T là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T cho rằng: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá tài sản đang tranh chấp theo giá Nhà nước là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn thì thấy: Việc cấp sơ thẩm xác định giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo giá Nhà nước là không đúng. Tuy nhiên, giá trị thực tế các bên chuyển nhượng là do các bên thỏa thuận với nhau không thể căn cứ vào giá do Hội đồng định giá xác định để ấn định là giá chuyển nhượng thực tế của các bên. Quá trình giải quyết vụ án

bà Nguyễn Thị Hồng T cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh giá thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng.

[2.3] Xét quá trình các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng N chứng thực vào ngày 21/11/2018, theo hợp đồng giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng nhưng thực tế các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 1.705.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng giá trị 1.705.000.000 đồng nên vô hiệu. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng với giá trị 1.705.000.000 đồng vi phạm về mặt hình thức (không lập thành văn bản có công chứng) nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền từ bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng ký biến động chủ sử dụng đất, các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên với giá chuyển nhượng 1.705.000.000 đồng là không vô hiệu

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với các thửa đất 153, 154, 155, 159, 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C.

[2]. Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/11/2018 giữa ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với các thửa đất 153, 154, 155, 159, 160, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C.

Buộc ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Hồng T phải bàn giao cho ông Hồ Minh C và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 Quyền sử dụng đối với các thửa đất: Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 4 diện tích 1265 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006 và tài sản trên đất gồm: Nhà xây cấp 4, nhà kho và cây trồng trên đất; Thửa đất số 153, 154 tờ bản đồ số 4 diện tích 6725 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477102 do UBND huyện C cấp ngày 25/12/ 2006 và tài sản gắn liền trên đất là cây cà phê, tiêu...; Thửa đất số 155, 159 tờ bản đồ số 4, diện tích 3145 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458091 do UBND huyện C cấp ngày 16/11/2006 và tài sản gắn liền trên đất là cây cà phê, tiêu;

[3]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 1.200.000.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 27/5/2020 theo hợp đồng tín dụng số 5206- LAV 201803390 ngày 23/11/2018 cho đến khi trả xong khoản tiền vay cho Ngân hàng.

Sau khi ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trả xong nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông C, bà T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104, do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006.

Trường hợp ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 241068510A/HĐTC ngày 23/11/2018 là Quyền sử dụng thửa đất số 160 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất xã E, huyện C, diện tích 1265m² và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 477104, do UBND huyện C cấp ngày 25/12/2006.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar ngày 09/7/2019.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 600.000 đồng án phí DSST trong đó 300.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của ông Hồ Minh C, Nguyễn Thị Ngọc T1 được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0013860 ngày

25/4/2019 tại Chi cục thi hành án huyện C. Ông Nguyễn Thành N bà Nguyễn Thị Hồng T còn phải phải nộp 300.000 đồng án phí DSST.

Ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu 48.000.000 đồng án phí DSST được khấu trừ 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0014188 ngày 15/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông Hồ Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 còn phải nộp 47.700.000 đồng án phí DSST.

Ngân hàng N được nhận lại 24.392.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0004392 ngày 18/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[5.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0010239 ngày 24/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TANDTC
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung