

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2025/DS-PT

Ngày: 16 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền; Tranh chấp quyền sở hữu tài
sản; tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Văn Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tạ Thị Hồng M, sinh năm 1981 (*Vắng mặt*);

Địa chỉ: Số A H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1998 (*Có mặt*);

Địa chỉ: A L, Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

+ Bà Mai Thị H, sinh năm 1961 (*Có mặt*);

+ Ông Cù Văn T, sinh năm 1984 (*Có mặt*);

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N;

Địa chỉ trụ sở: Số B đường C, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T1 – Trưởng bộ phận khách hàng cá nhân thuộc Phòng G2 – Cụm chi nhánh N1 (*Có mặt*).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tạ Thị Hồng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, các bản tự khai, nguyên đơn - bà Tạ Thị Hồng M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Hương G có mặt tại phiên tòa trình bày:

Năm 2018, bà M chung sống với ông Cù Văn T như vợ chồng. Đến năm 2020, do dịch bệnh nên bà M và ông T dọn về chung sống tại căn nhà trên thửa đất số 116, tờ bản đồ 16 xã P (nay xác định là thửa 435 diện tích 259m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 01359, số sê ri: CX689283 ngày 22/02/2021) của bà Mai Thị H (mẹ ông T). Đến ngày 22/02/2020, bà Mai Thị H và ông Cù Văn T lập giấy sang nhượng nhà và thửa đất gắn liền cho bà M giá 1.200.000.000đ; giấy sang nhượng nhà và đất ngày 22/02/2020 do bà Mai Thị Hồng V1 và ký. Bà M đã giao cho bà H tổng cộng số tiền 950.000.000đ. Sau đó, bà M dự kiến sửa mặt bằng kinh doanh nhà trọ nên đưa cho bà H số tiền 400.000.000đ để xây dựng dãy nhà trọ và đưa các vật dụng có sẵn của bà M như: bàn, ghế, tủ,... trị giá 250.000.000đ đầu tư kinh doanh. Đến ngày 13/10/2020, bà M và ông T đăng ký kết hôn, đến tháng 11/2020 vợ chồng xảy ra mâu thuẫn và sống ly thân nhau. Ngày 24/5/2021 bà M gửi thông báo yêu cầu bà H ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H báo giá 1.500.000.000đ; Vì vậy, bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Mai Thị H và ông Cù Văn T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 435 tờ bản đồ số 16 xã P, theo giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 22/02/2020. Bà M không chấp nhận ý kiến của ông T cho rằng tài sản chung của ông T với bà M vì đây là tài sản riêng của bà M có trước khi kết hôn bao gồm số tiền 150.000.000đ ông T bán chiếc xe ô tô do bà M nhờ ông T đứng tên giữ.

Bà M không chấp nhận yêu cầu phản tố huỷ giấy sang nhượng đất ngày 22/02/2020, giấy sang nhượng đất ngày 06/10/2020 và đòi quyền sở hữu dãy nhà trọ trên đất của bà H; lý do, bà M chỉ lập giấy sang nhượng đất ngày 22/02/2020 chứ không biết và không thừa nhận giấy sang nhượng đất ngày 06/10/2020 nên không có ý kiến; Về dãy nhà trọ là tài sản của bà M nhờ bà H đứng ra xây dựng giúp; Vì vậy, bà M yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà M đương nhiên được quyền sở hữu toàn bộ số tài sản trên đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà M yêu cầu giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2020 giữa bà Tạ Thị Hồng M với bà Mai Thị H theo giá các bên đã thỏa thuận; bà M tiếp tục thanh toán cho bà H số tiền còn lại 250.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về duy trì hợp đồng thế chấp tài sản vì thửa đất đang tranh chấp nhưng Ngân hàng vẫn ký thế chấp bảo đảm cho khoản nợ vay của bà H.

Đơn phản tố ngày 13/6/2022, biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2022, các lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn - bà Mai Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận thửa đất 116 (nay là thửa 435) diện tích 259m² gắn liền nhà, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H số CH 01359, số sê ri: CX689283 ngày 22/02/2021. Ngày 22/02/2020, bà H sang nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Tạ Thị Hồng M, ông Cù Văn T giá 1.200.000.000đ. Vợ chồng bà M, ông T đã chuyển cho bà nhiều lần tổng cộng 950.000.000đ, số tiền còn lại 250.000.000đ vợ chồng bà M hẹn cuối năm 2020 trả nhưng không thực hiện. Mặc dù vợ chồng bà M chưa giao đủ tiền nhưng đập bỏ nhà cũ của bà, vì muốn tạo điều kiện cho con cái làm ăn nên bà cũng đồng ý. Sau khi vợ chồng bà M đập bỏ nhà cũ thì ngày 06/10/2020 vợ chồng bà M, ông T đề nghị huỷ giấy sang nhượng nhà và đất ngày 22/02/2020 để lập giấy sang nhượng nhà và đất ngày 06/10/2020 nâng giá 1.500.000.000đ, mục đích để vợ chồng bà M vay tiền thêm mở quán ăn tại P. Bà yêu cầu vợ chồng bà M, ông T thanh toán số tiền còn lại thì vợ chồng bà M đề nghị huỷ giấy sang nhượng ngày 06/10/2020 và hoàn tiền cho vợ chồng bà M nhưng bà không đồng ý, vì bà không có tiền hoàn lại. Bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà M có thái độ xúc phạm, xua đuổi bà. Do bà gặp khó khăn về nơi ở cũng như kinh tế nên thế chấp nhà và đất trên để vay số tiền 700.000.000đ xây nhà nghỉ kinh doanh. Nay bà M khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá 1.200.000.000đ và yêu cầu bà giao trả tài sản trên đất là vô lý. Bà khẳng định tài sản trên đất do bà vay tiền xây dựng; bà không nhận số tiền 400.000.000đ và bàn, ghế, giường, tủ... trị giá 250.000.000đ như bà M khai.

Quá trình Tòa án giải quyết, bà M có thiện chí hòa giải gia đình nên đề nghị Tòa án tạo điều kiện về thời gian để gia đình tự thương lượng nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà M luôn gây khó khăn, cản trở; vì vậy, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố: Huỷ giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 22/02/2020 và ngày

06/10/2020; giải quyết cho bà được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là nhà và công trình khác gắn liền trên đất.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì bà chấp nhận trả toàn bộ số tiền vay và lãi phát sinh mà Ngân hàng yêu cầu; Thống nhất duy trì hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết.

Về giá đất thị trường, tại thời điểm này có người mua toàn bộ đất và tài sản gắn liền với giá 2.200.000.000đ nên bà đề nghị áp dụng theo giá này.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 04/11/2021, các lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa, ông Cù Văn T trình bày:

Ông xác định, ông là người mua nhà, đất của bà Mai Thị H chứ không phải là người bán. Ông và bà Tạ Thị Hồng M trước khi đăng ký kết hôn (năm 2020) thì ông và bà M đã làm ăn chung (buôn bán quán nhậu ở thành phố Hồ Chí Minh) từ năm 2019; số tiền buôn bán đều do bà Minh G1. Năm 2020, do tình hình dịch bệnh phức tạp tại thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng ông về Ninh Thuận sinh sống và làm ăn. Vợ chồng ông có bàn bạc với mẹ ông (bà Mai Thị H) bán cho vợ chồng ông nhà và thửa đất gắn liền ở xã P thì được mẹ ông đồng ý; Hai bên thống nhất giá 1.200.000.000đ và lập giấy sang nhượng nhà và đất ngày 22/02/2020. Vợ chồng ông giao tiền cho bà H nhiều lần bằng nhiều hình thức: chuyển khoản 2 lần, giao tiền mặt, trừ vào khoản nợ bà H vay của vợ chồng trước đó và số tiền 150.000.000đ ông bán xe ô tô, tổng cộng 950.000.000đ. Quá trình làm ăn, vợ chồng cần vốn nên nhờ bà H hủy giấy sang nhượng ngày 10/02/2020 và lập giấy sang nhượng nhà và đất ngày 06/10/2020 ghi tăng giá 1.500.000.000đ mục đích để vay tiền thêm làm ăn. Số tiền còn lại 250.000.000đ do vợ chồng đầu tư mở quán ăn ở P không còn tiền nên chưa thanh toán và sau đó vợ chồng xảy ra mâu thuẫn sống ly thân đến nay. Nay bà M kiện yêu cầu công nhận việc sang nhượng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp thì ông không chấp nhận; Ông thống nhất yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy giấy sang nhượng nhà, đất; yêu cầu bà H hoàn lại cho vợ chồng ông số tiền 950.000.000đ (mỗi người 450.000.000đ) vì đây là tài sản chung của vợ chồng làm ăn năm 2019. Về tài sản trên đất, do bà H xây dựng, vợ chồng ông không góp tiền làm nhà như bà M khai; các vật dụng như tủ, bàn, giường...của vợ chồng chở từ thành phố Hồ Chí Minh về tận dụng mở quán ăn đến nay không còn. Về giá đất, ông thống nhất theo giá bà H đưa ra.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng duy trì hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất trên, ông thống nhất không có ý kiến gì khác.

Tại đơn khởi kiện ngày 29/02/2024, lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Ngân hàng Thương mại cổ phần N do ông Nguyễn Ngọc T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Mai Thị H là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng N từ trước năm 2021 số tiền 500.000.000đ để bổ sung vốn kinh doanh nhà trọ, thời hạn vay 1 năm. Quá trình

vay vốn, bà H thế chấp thửa đất số 116 (nay là thửa 435). Năm 2022, bà H xin gia hạn và ngày 15/6/2023, bà H tiếp tục đáo hạn và ký kết lại hợp đồng tín dụng số 0193/2023/417-TD-CV vay số tiền 700.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh nhà trọ; tiếp tục ký kết hợp đồng thế chấp số 0226/2022/417-TD-BĐ thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 435 tờ bản đồ số 16, theo GCN số CX689283 do UBND huyện T cấp ngày 22/02/2021. Ngày 15/6/2023, ngân hàng N đã giải ngân cho bà H số tiền vay trên theo đúng yêu cầu và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 13/9/2024, bà H còn nợ ngân hàng tiền gốc và lãi của các khoản vay tổng cộng là 988.488.307đ, trong đó khoản vay trong hợp đồng tín dụng là 960.284.169đ, gồm: nợ gốc 700.000.000đ, lãi trong hạn 87.709.402đ, lãi quá hạn 166.561.643đ và lãi chậm trả lãi 6.013.483đ; Khoản vay theo thế tín dụng 28.201.138đ, trong đó: nợ gốc 18.508.831đ, lãi trong hạn 2.384.785đ, lãi quá hạn 7.310.522đ.

Ngân hàng N vẫn khẳng định, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thửa đất 435 giữa ngân hàng với bà H là hợp pháp; ngân hàng không biết việc chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy tay giữa bà H với bà M nên hợp đồng thế chấp tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật. Đến nay, khách hàng là bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi nêu trên; yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp căn nhà và đất để đảm bảo công tác thi hành án sau này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 422, 426 và 427 của BLDS; khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Hồng M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 20/02/2020 giữa bà Tạ Thị Hồng M với bà Mai Thị H;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2020 giữa bà Tạ Thị Hồng M với bà Mai Thị H. Buộc bà Mai Thị H phải hoàn trả cho bà Tạ Thị Hồng M số tiền 950.000.000đ chuyển nhượng nhà, đất đã nhận và bồi thường cho bà Tạ Thị Hồng M thiệt hại do hợp đồng bị hủy là 51.172.000đ. Tổng cộng: **1.001.172.000đ** (*Một tỷ không trăm lẻ một triệu một trăm bảy mươi hai ngàn đồng*)

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị H được quyền sở hữu toàn bộ nhà trọ và tài sản khác gắn liền diện tích đất 259m² thuộc thửa số 435 (trước đây là thửa 116 diện tích 320m²) tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn Q, xã P, huyện T (theo Trích lục số 807/2023 ngày 15/6/2023); đã được UBND huyện T cấp GCN quyền sử dụng đất số CX689283 ngày 22/02/2021.

Công nhận bà Mai Thị H thỏa thuận trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N các khoản nợ vay và lãi phát sinh tổng cộng: **988.488.307đ** (*Chín trăm tám mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn ba trăm lẻ bảy đồng*).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N về việc duy trì hợp đồng thế chấp số 0226/2022/417-TD-BĐ thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số tờ bản đồ số 16, theo giấy chứng nhận số CX689283 do UBND huyện T cấp ngày 22/02/2021.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/9/2024, bà Tạ Thị Hồng M gửi đơn kháng cáo qua dịch vụ Bưu chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Hồng Minh xác Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay được lập ngày 22/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị H, bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Hồng M; hủy hợp đồng thế chấp và hủy đăng ký thế chấp giữa bà Mai Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần N

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy trình tố tụng. Người kháng cáo có đơn yêu cầu thẩm định lại tài sản nhưng không nộp tiền tạm ứng nên không cần phải tiến hành thẩm định lại tài sản.

- Về nội dung kháng cáo: Ông Cù Văn T không có yêu cầu phản tố.

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về đường lối giải quyết: Các đương sự thừa nhận giấy sang nhượng đất được lập ngày 06/10/2022 không có thật; các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ngày 22/02/2020, giá sang nhượng 1.200.000.000đ, bà H thừa nhận bà M giao tiền nhiều lần tổng cộng 950.000.000đ. Như vậy, bà M giao tiền cho bà H không đầy đủ dẫn đến bà H vay thêm tiền để đầu tư xây dựng nhà ở, phòng trọ nhưng bà M vẫn không phản đối. Theo giấy sang nhượng ghi nếu bà M không giao đủ tiền cho bà H thì phải chịu thêm 50.000.000đ. Ngân hàng N cho bà H vay tiền, nhận thế chấp quyền sử dụng đất khi không biết giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H với bà M trước đó; bà M không phản đối

ngăn cản việc đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên giao dịch vay, thế chấp giữa bà H với Ngân hàng H1. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/02/2020 là đúng nhưng xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu ngang nhau là không đảm bảo quyền lợi cho bà M (bên nhận chuyển nhượng), do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, xác định bà H phải chịu phần lỗi nhiều hơn (07 phần); bà M chịu lỗi ít hơn (03 phần). Bản án sơ thẩm xác định thiệt hại chưa chính xác vì tổng giá trị nhà đất là 2.200.000.000đ trong đó phần nhà (bao gồm vật kiến trúc) là 804.762.492đ nhưng cấp sơ thẩm xác định là 897.654.492đ. Do đó cần xác định lại giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm xét xử là: $2.200.000.000đ - 804.762.492đ = 1.395.237.500đ$. Giá trị đất vào thời điểm chuyển nhượng là: 1.200.000.000đ. Chênh lệch giá trị được xác định là thiệt hại là: $1.395.237.500đ - 1.200.000.000đ = 195.237.500đ$.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Đương sự có mặt tại phiên tòa. Đơn kháng cáo của bà Tạ Thị Hồng M hợp lệ nên được tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[1.2] Nguyên đơn bà Tạ Thị Hồng M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 22/02/2020; công nhận tài sản trên đất gồm nhà có 07 phòng ngủ và các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Tạ Thị Hồng M. Bị đơn bà Mai Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/02/2020 và đồng ý trả lại cho bà M 950.000.000đ; yêu cầu công nhận nhà có 07 phòng ngủ và các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của bà H. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đều trong phạm vi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp nhà ở và công trình, vật kiến trúc trên đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố là chưa chính xác dẫn đến buộc đương sự chịu án phí không đúng hướng dẫn theo quy định tại Điều 27 khoản 3 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

[1.3] Nguyên đơn có yêu cầu thẩm định lại tài sản nhưng không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng cho phí tố tụng; không cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu thẩm định lại là có căn cứ trong khi Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định tài sản hai lần nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án. Kiểm sát viên đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (đồng thời là người kháng cáo) cho rằng sau khi bà Tạ Thị Hồng M giao cho bà Mai Thị H 950.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất thì bà M giao thêm 450.000.000đ nhờ bà H xây dựng nhà ở gồm 07 phòng ngủ như hiện nay; chứng cứ là sổ liệu chuyển tiền thông qua chuyển khoản của hệ thống ngân hàng, tuy nội dung giao dịch không ghi nội dung chuyển tiền nhưng thực tế bà M có chuyển tiền cho bà H.

[2.2] Bà Mai Thị H cho rằng việc thỏa thuận mua đất giữa hai bên là có thật nhưng bà M, ông T giao tiền không đầy đủ, kéo dài nhiều lần, trong khi đó lại tháo dỡ nhà cũ gồm hai phòng ngủ của bà H dẫn đến bà H phải vay tiền ngân hàng X lại nhà (gồm 07 phòng) vừa để ở vừa để kinh doanh. Do đó, các giấy mua bán chỉ có một mình bà ghi và ký tên chứ hai bên không cùng ký vào văn bản nào cả.

[2.3] Ngân hàng Thương mại cổ phần N cho rằng việc thẩm định tài sản, kiểm tra tài sản bảo đảm trước khi cho vay được Ngân hàng thực hiện đúng quy trình. Bà Mai Thị H vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Bộ luật dân sự cũng như Luật Các tổ chức tín dụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của bà Tạ Thị Hồng M

Người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Hồng M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 22/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị H, bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Hồng M; Hủy hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp giữa bà Mai Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần N đối với quyền sử dụng đất thửa số 16, theo giấy chứng nhận số CX689283 do UBND huyện T cấp ngày 22/02/2021. Công nhận cho bà Tạ Thị Hồng M được quyền sở hữu nhà ở gồm 07 phòng ngủ.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Hồ sơ vụ án có hai giấy sang nhượng nhà và đất, một giấy được lập ngày 22/02/2020 và một giấy được lập ngày 06/10/2020. Phạm vi khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng ghi ngày 22/02/2020. Ông Cù Văn T và bà Mai Thị H thừa nhận giấy sang nhượng ghi ngày 06/10/2020, mục đích để thuận tiện cho ông T, bà M vay tiền của người khác; bà M cũng phản đối chứng cứ này nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, đánh giá chứng cứ theo giấy sang nhượng ngày 22/02/2020 là đúng quy định của BLTTDS về xác định chứng cứ, đánh giá chứng cứ. Ông Cù Văn T là đồng bị đơn cho rằng số tiền mua nhà đất là tài sản chung của ông T với bà M. Tuy nhiên, ông T không có yêu cầu phản tố, ông T với bà M không phải là vợ chồng (chung sống không đăng ký kết hôn) nên việc tranh chấp số tiền trong hợp đồng ông T được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo nhận định của bản án sơ thẩm là hợp lý.

[3.2] Giấy sang nhượng nhà và đất được lập ngày 22/02/2020, nội dung bà Mai Thị H sang nhượng nhà và đất cho bà Tạ Thị Hồng M giá 1.200.000.000đ, bà H đã nhận của bà M 800.000.000đ. Ngoài ra các đương sự không có chứng cứ chứng minh số tiền giao và nhận sau thời điểm ngày 22/02/2020. Tài sản là căn nhà trên đất bà H cho rằng đã bị bà Tạ Thị Hồng M và ông Cù Văn T (con trai của bà H) tháo dỡ còn hai vách khi chưa giao đủ tiền nhận chuyển nhượng nên bà H vay tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần N xây dựng lại nhà gồm 07 phòng ngủ cùng công trình, vật kiến trúc gắn liền như hiện nay. Bà H vay tiền xây dựng lại nhà là có thật vì bà M có tranh chấp cho rằng đưa cho bà H 450.000.000đ để nhờ xây dựng nhà trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H với bà Tạ Thị Hồng M vô hiệu là có căn cứ vì hợp đồng được viết không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng; chưa được công chứng, chứng thực; chưa được đăng ký quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng giao tiền không đầy đủ, không đúng thời hạn theo cam kết; bên nhận chuyển nhượng chưa chiếm hữu, chưa quản lý sử dụng tài sản. Chính vì vậy, bà Mai Thị H (bên chuyển nhượng) phải vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng N để xây dựng lại nhà ở và kinh doanh (nhà có 07 phòng ngủ). Hợp đồng vay, thế chấp, đăng ký giao dịch thế chấp tuân thủ đúng nội dung và hình thức nên Ngân hàng N là chủ thể ngay tình không thể biết được giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Mai Thị H với bà Tạ Thị Hồng M vào ngày 22/02/2020, nên bà M đã giao tiền cho bà H hơn 2/3 giá trị theo hợp đồng thì cũng không được Tòa án công nhận. Kiểm sát viên phát biểu quan điểm không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/02/2020.

[3.3] Người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Hồng M cho rằng bà M chuyển khoản nhiều lần cho bà H số tiền: 450.000.000đ, nội dung chuyển khoản không ghi tiền xây dựng nhà nhưng thực chất là tiền của bà M nhờ bà H xây dựng nhà gồm 07 phòng ngủ. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy lập luận này không có căn cứ vì trong khi bà M chưa giao đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng lại cho rằng gửi tiền để xây nhà trên đất; thông tin chuyển khoản không chứng minh được được nội dung chuyển tiền xây nhà. Mặt khác, giá trị nhà và vật kiến trúc được hội đồng định giá là: 804.762.492đ trong đó giá trị nhà: 786.834.048đ lớn hơn rất nhiều so với số tiền: 450.000.000đ; người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Hồng M cho rằng số tiền 450.000.000đ được bà M giao cho bà H sau thời điểm ngày 22/02/2020 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định 450.000.000đ là một phần của số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M đã trả cho bà H là: 950.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận tài sản trên đất gồm nhà (07 phòng ngủ) và công trình, vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của bà H là có căn cứ, nên nội dung kháng cáo này không được chấp nhận.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lỗi ngang

nhau làm cho hợp đồng vô hiệu là chính xác, đảm bảo sự công bằng cho các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền thiệt hại không đúng gây thiệt hại cho bà Tạ Thị Hồng M nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại như sau:

- Bà Mai Thị H đồng ý giá trị quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp tương ứng số tiền: 2.200.000.000đ (có lợi hơn cho bà M). Tổng giá trị nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc sở hữu của bà Mai Thị H tương ứng số tiền: 804.762.492đ. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm Tòa án giải quyết vụ án là: 2.200.000.000đ - 804.762.492đ = 1.395.237.500đ. Giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: 1.200.000.000đ. Thiệt hại khi hủy hợp đồng là số tiền chênh lệch giá giữa giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm trừ đi giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng là: 195.237.500đ. Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi nên bà Mai Thị H phải bồi thường cho bà Tạ Thị Hồng M 97.618.750đ; bà H phải trả lại cho bà M số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng là: 950.000.000đ. Tổng hai khoản tiền là: 1.047.618.750đ.

[3.5] Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Mai Thị H cho rằng trước khi ký kết hợp đồng vay vốn, hợp đồng thế chấp có thông tin cho cán bộ tín dụng biết bà H chuyển nhượng đất cho bà M. Tuy nhiên, bà H không xuất trình được chứng cứ để chứng minh nên Ngân hàng N không thể biết bà H chuyển nhượng đất cho bà M. Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0226/2022/417-TD-BĐ ngày 15/6/2022, được Công chứng tại Văn phòng C, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ1 chi nhánh T2 ngày 15/6/2022, thể hiện số dư nợ gốc và số dư bảo lãnh được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp tối đa là: 700.000.000đ, giá trị tài sản thế chấp là 1.100.000.000đ. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 01/SĐ-0226/2022/417-TD-BĐ ngày 15/6/2023, sửa đổi nghĩa vụ bảo đảm thành 700.100.000đ và giá trị tài sản bảo đảm là 1.142.000.000đ. Các hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng quy trình, thủ tục, tuân thủ đúng quy định về hình thức cũng như nội dung nên không có căn cứ để hủy bỏ theo yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Hồng M.

[3.6] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy bà Tạ Thị Hồng M kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Hồng M. Tuy nhiên, bản án có nhiều sai sót ảnh hưởng đến quyền lợi của người kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm đối với các nội dung tại mục [3.4] và phần án phí sơ thẩm.

[4] Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng sơ thẩm cũng như chi phí trích lục thửa đất được giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[5] Nghĩa vụ chịu án phí

[5.1] Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

- Bà Tạ Thị Hồng M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và Tòa án giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà Mai Thị H phải trả lại cho bà Tạ Thị Hồng M số tiền nhận chuyển nhượng và bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà M. Căn cứ Điều 27 khoản 3 điểm b của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì bà M phải chịu: 300.000đ do yêu cầu công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận. Bà H phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng số tiền bà H phải thực hiện nghĩa vụ. Vì bà H là người cao tuổi nên Tòa án miễn án phí cho bà H.

- Tài sản là nhà và công trình trên đất bà M yêu cầu công nhận quyền sở hữu không được Tòa án chấp nhận thuộc loại tranh chấp không có giá ngạch nên phải chịu: 300.000đ án phí.

- Yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N được chấp nhận nhưng bà H thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải chịu án phí đối với quan hệ pháp luật này.

[5.2] Nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bà Tạ Thị Hồng M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 khoản 2, Điều 313 khoản 6; Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tạ Thị Hồng M, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 13-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện T đối với số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Hồng M về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất được lập ngày 22/02/2020; bác yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Hồng M tranh chấp quyền sở hữu nhà gắn liền với đất. Tuyên bố “Giấy sang nhượng nhà và đất” được lập ngày 22/02/2020 vô hiệu. Tài sản là nhà gắn quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị H.

2.1. Bà Mai Thị H là người đang chiếm hữu, sử dụng được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 435, tờ bản đồ số 16, thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 259m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 689283, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01359 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2021 đứng tên bà Mai Thị H. Tài sản là nhà và công trình, vật kiến trúc gắn liền thửa đất gồm:

- Nhà 01 tầng mái lợp tôn, trần thạch cao khung nhôm nổi có một phần tôn lạnh, nền lát gạch ceramic một phần láng xi măng, tường xây gạch 10cm sơn nước chiều cao mái nhỏ hơn 03m, diện tích: 267,3m² (làm tròn số);

- Mái hiên lợp tôn cột, kèo sắt, diện tích: 21,2m²;

- Nền mái hiên lát gạch men gốm, diện tích: 21,2m².

2.2. Bà Mai Thị H có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho bà Tạ Thị Hồng M tổng số tiền: 1.047.618.750đ. *(Một tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).*

2.3. Bà Mai Thị H phải chịu 1.603.000đ chi phí tố tụng (bao gồm trích lục thửa đất), được trừ vào tiền tạm ứng do bà Mai Thị H nộp; bà H đã nộp đủ tiền. Bà Tạ Thị Hồng M phải chịu 1.603.000đ chi phí tố tụng (bao gồm trích lục thửa đất) và có nghĩa vụ hoàn trả 1.603.000đ *(Một triệu sáu trăm linh ba nghìn đồng)* cho bà Mai Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N; công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N với bà Mai Thị H; bà Mai Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N tiền vay gốc và lãi là: 988.488.307đ *(Chín trăm tám mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn ba trăm linh bảy đồng).*

Duy trì hợp đồng thế chấp số: 0226/2022/417-TD-BĐ thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 435 tờ bản đồ số 16, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 689283 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2021, giữa bên thế chấp là bà Mai Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (13-9-2024) bà Mai Thị H (khách hàng vay) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay 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”.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tạ Thị Hồng M phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000225 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà Tạ Thị Hồng M còn phải nộp 300.000đ.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần N không phải chịu án phí, được hoàn trả 18.804.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002301 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Mai Thị H được miễn án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị Hồng M không phải chịu án phí, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002487 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/4/2025./.

Nơi nhận:

- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên