

Bản án số: 163/2024/DS-PT

Ngày 11 – 4 – 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Mai Chí T1, sinh năm 1969 (Có mặt);

2. Ông Lê Hoàng S1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị S2, sinh năm 1953

2. Ông Phạm Thanh N1, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà S2 và ông N1: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

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

1. Ông Phạm Trọng T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C.

3. Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh B.

4. Bà Phạm Thị T5, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

5. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

6. Ngân hàng N (Gọi tắt: Ngân hàng).

Địa chỉ trụ sở: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố H ..

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Châu Đông D, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Chi nhánh huyện T, tỉnh C (Vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 trình bày:*

Vào năm 1999, Ủy ban nhân dân (UBND) xã Khánh Hưng dự định sang nhượng phần đất của gia đình ông Nhãn để xây dựng trụ sở UBND xã. Sau đó UBND xã không sang nhượng ông T1, ông S1 cùng với ông Nguyễn Trung Kiên là cán bộ của UBND xã mới liên hệ với gia đình ông Nhãn để sang nhượng phần đất. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận, ngày 29/3/1999 ông T1, ông S1 và ông Kiên ký kết hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông Nhãn gồm có ông Nhãn, bà S2, ông N1 diện tích đất 1.771 m² (ngang 46 mét, dài 38,5 mét), đất tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C; vị trí phần đất Đông giáp phần đất còn lại của ông Nhãn, hướng Tây giáp Kênh Háng Lớn, hướng Nam giáp phần đất ông Lê Văn Sáu, hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Nhãn; giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có lập “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động*” ngày 29/3/1999. Ông T1, ông S1, ông Kiên đã giao đủ số vàng cho ông Nhãn, bà S2 và ông N1; gia đình ông Nhãn đã giao đất cho ông T1, ông S1, ông Kiên từ khi chuyển nhượng. Đến năm 2000, ông T1, ông S1, ông Kiên cho ông Phạm Văn Sơn ở ấp Kinh Háng A, xã Khánh Hưng thuê lại toàn bộ phần đất để trồng hoa màu. Đến ngày 12/6/2000, ông Kiên rút phần hùn chuyển nhượng nên ông T1 và ông S1 đã trả lại phần vàng cho ông Kiên xong. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Nhãn cho rằng quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng và hứa trả nợ Ngân hàng lấy quyền sử dụng đất về tách quyền sử dụng đất, nhưng đến nay vẫn

không thực hiện. Ngày 02/6/2022, ông T1, ông S1 phát dọn phần đất thì bà S2 và ông N1 ngăn cản không cho sử dụng phần đất. Vào đầu tháng 11/2022 bà S2 và ông N1 có xây dựng chuồng gà trên đất và chiếm lại toàn bộ phần đất, ông T1 và ông S1 đã báo chính quyền lập biên bản. Quá trình quản lý và sử dụng đất thì các đồng nguyên đơn đã đầu tư như bồi đắp khoảng hơn 2.000 gào đất để san lấp mặt bằng, ngoài ra hàng năm cũng bồi đắp thêm, tổng giá trị bồi đắp khoản 120.000.000 đồng.

Do đó, ông T1 và ông S1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, ông S1, ông Kiên với ông Nhân, bà S2, ông N1 theo “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động*” ngày 29/3/1999 có hiệu lực pháp luật; buộc bà S2, ông N1 giao trả lại toàn bộ phần đất và tháo dỡ tài sản trên đất, đồng thời chấm dứt hành vi ngăn cản ông T1, ông S1 sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu bà S2 và ông N1 trả giá trị đất theo giá thị trường bằng 1.840.000.000 đồng, buộc bà S2 và ông N1 hoàn trả lại toàn bộ chi phí tố tụng.

- Theo bà Trương Thị S2 và ông Phạm Thanh N1 trình bày:

Ngày 29/3/1999, ông T1, ông S1 và ông Kiên đại diện cho UBND xã Khánh Hưng đến trao đổi với gia đình ông Nhân để sang nhượng một phần đất hơn 1.000 m² để xây dựng Trạm y tế xã, gia đình ông Nhân đồng ý, nhưng với điều kiện phải trả đủ vàng 01 lần thì mới chuyển nhượng và làm thủ tục, việc trao đổi có làm tay, nhưng thực tế không có giao vàng cho gia đình ông Nhân nhận. Sau cuộc trao đổi ngày 29/3/1999 đến nay thì UBND xã không thực hiện việc chuyển nhượng, với lý do thay đổi quy hoạch chuyển về ấp Nhà Máy xây dựng trụ sở Trạm y tế. Đến năm 2022, ông T1 và ông S1 ngang nhiên đến phần đất canh tác và cho rằng đất đã sang nhượng, gia đình bà S2 và ông N1 ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Thời điểm trước khi phát sinh tranh chấp, ông Kiên có đưa cho gia đình bà S2 và ông N1 một “*Biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động*” ngày 29/3/1999, nhưng biên bản này không có xác nhận của Ban nhân dân ấp và xác nhận của UBND xã. Phần đất tại vị trí tranh chấp từ trước đến nay do gia đình ông Nhân, bà S2 và ông N1 quản lý sử dụng; đối với việc ông Phạm Văn Sơn có sử dụng đất cặp kênh trồng rẫy là do gia đình ông Nhân cho mượn, còn việc bà Một cho rằng có trồng rẫy trên đất do ông T1 cho mượn là không có. Bà S2 và ông N1 xác định không có việc sang nhượng đất cho ông T1, ông S1, ông Kiên như ông T1 và ông S1 trình bày. Bà S2 và ông N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1 và ông S1; đồng thời có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập tại “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” là vô hiệu. Trường hợp chứng minh gia đình được có nhận vàng của ông T1, ông S1 thì đồng ý xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trả lại giá trị đất theo giá chứng thư thẩm định giá 578.920.800 đồng.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng trình bày:

Vào năm 2011, Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng cho ông Phạm Thanh N1 vay tiền, để bảo đảm khoản nợ vay ông Phạm Văn Nhân đã thế chấp toàn bộ phần đất 15.400 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 031657 cấp ngày

06/01/1995 cho ông Phạm Văn Nhân đứng tên. Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông Phạm Thanh N1 thực hiện nghĩa vụ đầy đủ, nên Ngân hàng cho ông N1 đáo hạn hợp đồng nhiều lần. Đến năm 2018, Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số: 7504-LAV-201800650/HĐTD ngày 12/02/2018 với ông Phạm Thanh N1, nội dung cho ông Phạm Thanh N1 vay mức dư nợ cao nhất là 200.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, lãi suất được quy định cụ thể trên giấy nhận nợ, thời hạn vay là 36 tháng. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Thanh N1 nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 28/3/2019 theo các giấy nhận nợ (trong đó: Số tiền 100.000.000 đồng lãi suất 10%/năm, lãi suất quá hạn 15%/năm; số tiền 30.000.000 đồng lãi suất 7%/năm, lãi suất quá hạn 10,5%/năm); biện pháp bảo đảm khoản nợ vay là tài sản ông Nhân đã thế chấp trước đó theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: HB0626/HĐTC ngày 14/11/2011. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Phạm Thanh N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi và nợ đã chuyển qua nợ xấu, đồng thời khoản nợ vay đã hết hạn.

Nay Ngân hàng yêu cầu Toà án buộc ông Phạm Thanh N1 thanh toán toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là 199.647.534 đồng (Trong đó: Nợ gốc 130.000.000 đồng, nợ lãi 74.852.192 đồng) đồng tính đến hết ngày 11/01/2024 và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” giữa ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1, ông Nguyễn Trung Kiên với ông Phạm Văn Nhân, bà Trương Thị S2, ông Phạm Văn Nhân.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị S2 và ông Phạm Thanh N1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” giữa ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1, ông Nguyễn Trung Kiên với ông Phạm Văn Nhân, bà Trương Thị S2, ông Phạm Văn Nhân đối với phần đất có diện tích 1.771 m² – tại thửa số 16 – tờ bản đồ số 12 – bản đồ 299 (phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.770,4 m² – tại thửa 02 – tờ bản đồ số 13 – bản đồ chỉnh lý năm 2005) – đất tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C - theo GCNQSDĐ số: C031657 của UBND huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Văn Nhân ngày 06/01/1995 là vô hiệu.

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

Buộc ông Phạm Thanh N1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N số tiền 199.647.534 đồng (Trong đó: Nợ gốc 130.000.000 đồng, nợ lãi 74.852.192 đồng) đồng tính đến hết ngày 11/01/2024 và kể từ ngày

12/01/2024 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 7504-LAV-201800650/HĐTD ngày 12/02/2018 và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Tiếp tục duy trì toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: HB0626/HĐTC ngày 14/11/2011 để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng N, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 15.400 m² (trong đó: Đất ở 300 m², đất lập vườn 8.500 m², đất trồng lúa 7.600 m²) – tại thửa số 0016, 0017 – tờ bản đồ số 12 – đất tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C theo GCNQDDĐ số: C031657 của UBND huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Văn Nhân ngày 06/01/1995.

Trường hợp tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thi hành án cho Ngân hàng N thì buộc các ông, bà Phạm Trọng T3, Phạm Văn B, Phạm Văn T4, Phạm Thị T5, Phạm Văn T6, Phạm Thanh N1, Trương Thị S2 giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 24/01/2024, ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông S1 phát biểu: Bị đơn cho rằng nguyên đơn và ông Kiên đại diện cho Ủy ban nhân dân xã để thỏa thuận sang nhượng đất là không đúng. Tại biên bản hoà giải của Ủy ban xã, bà S2 thừa nhận có nhận 20 chỉ vàng của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhận phần đất sang nhượng, đã san lấp mặt bằng, cho nhiều người thuê, có nhiều người xác nhận. Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999 có ông Nhân, bà S2 ký tên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T1 phát biểu: Khi sang nhượng đất, ông Nhân nói quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên không làm được thủ tục tách quyền sử dụng đất. Do nguyên đơn ở xa, không đi lại thường xuyên hàng ngày nên khi bị đơn xây nhà trên phần đất không hay biết. Sau khi phát sinh tranh chấp thì bị đơn mới trồng cây, làm chuồng gà trên đất.

Ông T2 phát biểu: Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999 là do nguyên đơn đại diện cho UBND xã thỏa thuận với bị đơn để sang nhượng phần đất cho UBND xã, nhưng sau đó UBND xã không chuyển nhượng. Phần đất vẫn do bị đơn quản lý sử dụng và có cho những người khác mượn. Nguyên đơn cho rằng đã nhận đất từ năm 1999 và quản lý sử dụng xuyên suốt, liên tục đến nay nhưng bị đơn xây nhà cơ bản có một phần trên phần tranh chấp nhưng nguyên đơn không hay biết, không có ý kiến gì, là hoàn toàn mâu thuẫn, không có

cơ sở thuyết phục. Bị đơn xác định không có việc sang nhượng đất cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và ông S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Ông T1 và ông S1 cho rằng: Ngày 29/3/1999 ông T1 và ông S1 cùng với ông Nguyễn Trung Kiên có thoả thuận chuyển nhượng của gia đình ông Phạm Văn Nhân phần đất diện tích 1.771 m² (theo đo đạc thực tế 1.770,4 m²), đất tọa lạc tại ấp Kinh Hạng A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” được ký kết giữa ông T1, ông S1 và ông Kiên với ông Nhân, bà S2 và ông N1; ông T1 và ông S1 cho rằng đã giao đủ vàng cho ông Nhân, bà S2, ông N1 nhận và đã nhận đất vào thời điểm sang nhượng. Đối với bà S2 và ông N1 cho rằng việc lập “*Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” thực tế chỉ là mới giao kết hợp đồng thoả thuận giữa gia đình ông Nhân và các ông T1, ông S1, ông Kiên (đại diện cho UBND xã), chứ thực tế chưa thực hiện việc chuyển nhượng, không có nhận vàng ông T1, ông S1, ông Kiên và cũng không có giao đất cho ông T1, ông Kiên và ông S1.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà S2 và ông N1 không thừa nhận ông Nhân, bà S2 và ông N1 có ký tên trong Bên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau và Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký ông Nhân và bà S2 trong Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999 so với chữ ký của ông Nhân và bà S2 trong các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Do đó, có căn cứ xác định ông Nhân và bà S2 ký tên trong Biên bản sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999.

[1.3] Xét về việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết: Ông T1 và ông S1 cho rằng đã giao đủ 20 chỉ vàng 24k cho ông Nhân, bà S2 và ông N1 nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng. Bà S2 và ông N1 xác định không có nhận số vàng 20 chỉ như ông T1 và ông S1 trình bày. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và ông S1 cho rằng chứng cứ chứng minh đã trả 20 chỉ vàng cho ông Nhã, bà S2 và ông N1 là trong Biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999 có ghi “*Trả cho ông Nhân một lần thanh toán đủ cho ông Phạm Văn Nhân*”. Tuy nhiên, biên bản này là do ông T1, ông S1 và ông Kiên tự soạn thảo trước khi thoả thuận ký kết với ông Nhân, bà S2 và ông N1; tại phiên tòa ông T1 và ông S1 cũng

thừa nhận việc này, phù hợp với thể thức và các tình tiết trong biên bản mà các bên đã ký kết. Cụ thể: Biên bản thoả thuận được đánh máy, nhưng các phần nội dung như thời gian (giờ), đại diện dân chứng kiến, diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đều không được đánh máy, mà điền vào bằng chữ viết tay. Nếu biên bản được lập sau khi các bên đã thống nhất thoả thuận sang nhượng thì không thể có việc này. Hơn nữa, theo nội dung trong biên bản cũng chỉ là thoả thuận phương thức thanh toán chứ không phải là nội dung thể hiện ông Nhãn đã nhận đủ số vàng 20 chỉ 24k. Đối với những người chứng kiến trong biên bản đều không chứng kiến việc giao nhận vàng cũng như việc thoả thuận giao nhận đất giữa các bên. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ngoài nội dung ghi trong biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động *“Trả cho ông Nhãn một lần thanh toán đủ cho ông Phạm Văn Nhãn”* thì ông T1 và ông S1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc đã giao đủ 20 chỉ vàng 24k cho gia đình ông Nhãn nhận. Do đó, trình bày của ông T1 và ông S1 cho rằng đã giao cho ông Nhãn, bà S2, ông N1 20 chỉ vàng là chưa có cơ sở.

[1.4] Đối với việc giao nhận phần đất chuyển nhượng: Ông T1 và ông S1 cho rằng đã nhận đất từ khi ký kết biên bản sang nhượng, đã san lấp mặt bằng và quản lý xuyên suốt, liên tục từ năm 1999 đến nay; bà S2 và ông N1 xác định không có việc giao đất như ông T1 và ông S1 trình bày. Qua xác minh những người đang sinh sống tại địa phương thì trình bày của họ không thống nhất nhau; có người trình bày đất do ông T1 và ông S1 quản lý và san lấp mặt bằng; có người trình bày đất do gia đình ông Nhãn quản lý, khi xáng mức kênh bỏ đất lên thì gia đình ông ban đất ra để san lấp. Tuy nhiên, qua đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thấy rằng: Ông T1 và ông S1 cho rằng đã nhận đất từ năm 1999 và quản lý sử dụng liên tục đến nay, nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp thể hiện có một phần căn nhà của bà S2 và ông N1 được xây dựng xây dựng kiên cố nằm trên phần đất tranh chấp, ngoài ra bà S2 và ông N1 còn cất chuồng gà, trồng cây trên đất. Nếu ông T1 và ông S1 đã nhận đất và quản lý sử dụng liên tục từ năm 1999 đến nay, nhưng gia đình bà S2 và ông N1 xây cất nhà, cất chuồng gà, trồng cây trên phần đất, nhưng ông T1 và ông S1 không hay biết và cũng không có ý kiến gì. Hơn nữa, trên phần đất tranh chấp hiện tại cũng không có bất cứ dấu tích gì thể hiện ông T1 và ông S1 đã có quản lý và sử dụng đất. Do đó, xét trình bày của ông T1 và ông S1 là chưa có cơ sở.

[1.5] Đối với trình bày của ông T1 và ông S1 cho rằng năm 2000 có thuê xáng mức 2.500 gào đất bằng 100.000.000 đồng và thuê người san lấp bằng 1.100.000 đồng, tổng cộng 101.100.000 đồng. Xét thấy, phần đất chuyển nhượng vào thời điểm ngày 29/3/1999, giá chuyển nhượng bằng 20 chỉ vàng 24K (giá vàng 495.000 đồng/chỉ), thành tiền là 9.900.000 đồng, nhưng ông T1 và ông S1 cho rằng năm 2000 đầu tư sang lấp số tiền 101.100.000 đồng, tức giá trị san lấp mặt bằng gấp hơn 10 lần giá trị chuyển nhượng. Do đó, xét lời trình bày của ông T1 và ông S1 là chưa có cơ sở thuyết phục.

[1.6] Như vậy, có cơ sở xác định việc ông Nhãn và bà S2 ký kết biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động với ông T1, ông S1, ông Kiên ngày 29/3/1999 là có thực tế. Tuy nhiên, các bên chưa thực hiện nội dung đã được thoả

thuận trong biên bản; ông T1, ông S1, ông Kiên chưa giao trả vàng cho ông Nhãn và bà S2; ông Nhãn và bà S2 cũng chưa giao đất cho ông T1, ông S1 và ông Kiên, nên không phát sinh hiệu lực để buộc các bên phải thực hiện. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và ông S1 là có căn cứ. Tuy nhiên, về phần án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc ông N1 thanh toán nợ, nhưng không buộc ông N1 chịu án phí đối với phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là chưa đúng, nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần án phí, buộc ông N1 chịu án phí theo quy định.

[2] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông T1 và ông S1, yêu cầu phản tố của bà S2 và ông N1, yêu cầu độc lập của Ngân hàng; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1 phải chịu theo quy định.

[4] 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1, yêu cầu phản tố của bà Trương Thị S2 và ông Phạm Văn Nhân, yêu cầu độc lập của Ngân hàng N; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “*Biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” giữa ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1, ông Nguyễn Trung Kiên với ông Phạm Văn Nhân, bà Trương Thị S2, ông Phạm Văn Nhân.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị S2 và ông Phạm Thanh N1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “*Biên bản về việc sang nhượng thành quả lao động ngày 29/3/1999*” giữa ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1, ông Nguyễn Trung Kiên với ông Phạm Văn Nhân, bà Trương Thị S2, ông Phạm Văn Nhân đối với phần đất có diện tích 1.771 m² (diện tích theo đo đạc thực tế 1.770,4 m²) đất tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C là vô hiệu.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 19/01/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

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

Buộc ông Phạm Thanh N1 trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 11/01/2024 là 199.647.534 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 12/01/2024, ông Phạm Thanh N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Ông N1 phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: HB0626/HĐTC ngày 14/11/2011 để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng N.

Trường hợp tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thi hành án cho Ngân hàng N thì buộc các ông, bà Phạm Trọng T3, Phạm Văn B, Phạm Văn T4, Phạm Thị T5, Phạm Văn T6, Phạm Thanh N1, Trương Thị S2 giao tài sản thế chấp để thi hành án.

- Về chi phí tố tụng: Ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 phải chịu 23.726.000 đồng, đã nộp xong. Bà Trương Thị S2 và ông Phạm Thanh N1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 500.000 đồng, đã nộp xong. Buộc ông Phạm Thanh N1 hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng.

Kể từ ngày Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền 600.000 đồng nêu trên thì hàng tháng ông N1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Mai Chí T1 và ông Lê Hoàng S1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0005473 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

Ông Phạm Thanh N1 phải chịu số tiền 9.983.000 đồng. Ông N1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0006157 ngày 10/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ còn phải nộp tiếp 9.683.000 đồng.

Bà Trương Thị S2 không phải chịu án phí.

Ngân hàng N không phải chịu án phí. Ngân hàng đã dự nộp 4.634.000 đồng theo biên lai thu số: 0006531 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Chí T1, ông Lê Hoàng S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 24/01/2024 ông T1, ông S1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai số 0004439, 0004438 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập