TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 3 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

2. Bà Lâm Thị S, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C .. (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà S: Ông Hồ Văn K2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khóm 8, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Ông Ngô Đình Chiến, là Luật sư Văn phòng luật sư Ngô Đình Chiến, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Việt D1, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

2. Bà Phan Kim M1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C

(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Ông Nguyễn Văn Mãi, là Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Mãi, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T: Ông Trần Tấn Công; là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch UBND huyện); vắng mặt.

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: 18 Trần Hữu Dực, khu đô thị Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Ông Sơn Vĩnh Phú, sinh năm 1980, là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lâm Thị Tố N2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C .; có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Lâm Thảo N3, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C .; có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Lâm Trung K1, sinh năm 1997; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C .; có đơn xin vắng mặt.

6. Ông Lâm Văn Phương, (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương: Bà Lê Mỹ D2, sinh năm 1967 và ông Lâm Lê M2, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 477 Tạ Uyên, khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (là vợ con ông Phương); có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 9 năm 2019 của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà S là ông Ngô Đình Chiến thống nhất trình bày: Năm 2008, ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S có nhận cố một phần đất có diện tích thỏa thuận là 7.004m^2 của vợ chồng ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1. Phần đất tọa lạc ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với số tiền cố là 18 chỉ vàng 24K. Đến năm 2011 các bên có tiến hành thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá là 30 chỉ vàng 24K nhưng giấy chứng nhận ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 đang thế chấp ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Thời điểm này nguyên đơn đã trả cho ông D1, bà M1 25 chỉ vàng 24K còn lại 05 chỉ vàng 24K đến năm 2016 thì trả xong. Đến năm 2016 các bên có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng viết tay đối với phần đất nêu trên. Nay ông T1, bà S tiếp tục yêu cầu ông D1, bà M1 làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông D1, bà M1 hứa mà không thực

hiện. Ông T1, bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng QSDĐ) ngày 28/3/2016 giữa Lê Văn T1, Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1. Buộc ông D1, bà M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đối với diện tích theo đo đạt thực tế 6.714,2m^2 tọa lạc ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (theo Trích đo hiện trạng ngày 17/3/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời). Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng của vợ chồng ông D1, bà M1 thì vợ chồng ông T1, bà S không đồng ý mà yêu cầu công nhận hợp đồng. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông T1, bà S không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Tại phiên tòa, ông T1, bà S giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình.

- *Theo các văn bản trình bày ý kiến, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Việt D1 trình bày:* Ông xác định có cố phần đất như vợ chồng ông T1, bà S trình bày với số tiền là 18 chỉ vàng 24K. Đến năm 2016 thì ông có thỏa thuận với vợ chồng ông T1, bà S về việc chuyển nhượng với giá là 30 chỉ vàng 24K đối với diện tích đất nêu trên. Ông có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng viết tay (đúng như giấy thỏa thuận viết tay trong hồ sơ mà ông đã xem tại tòa). Ông không đồng ý theo yêu cầu vợ chồng ông T1, bà S. Ông xác định việc chuyển nhượng là vô hiệu vì các thành viên trong gia đình ông không ký tên giấy chuyển nhượng nêu trên. Phần đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà S hiện nay do vợ chồng ông T1, bà S trực tiếp canh tác từ năm 2008 cho đến nay không tranh chấp. Năm 2011, ông không thực hiện thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận với vợ chồng ông T1, bà S được là do giấy chứng nhận ông được cấp năm 2010 đối với phần đất nêu trên và ông đã thế chấp ngân hàng năm 2010.

- *Theo các văn bản trình bày ý kiến, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Phan Kim M1 trình bày:* Bà xác định vợ chồng bà có cố cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB445932 ngày 08 tháng 7 năm 2010 cho hộ gia đình bà có diện tích là 7004m^2 với giá 18 chỉ vàng 24K. Năm 2011 chồng bà là ông D1 tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông T1, bà S với giá là 30 chỉ vàng 24K và năm 2016 có làm giấy tờ chuyển nhượng, bà xác định bà và các con của bà không hề biết việc thỏa thuận và chuyển nhượng này nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ngày 26 tháng 10 năm 2022, vợ chồng ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 có đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông bà thống nhất*: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng QSDĐ) ngày 28/3/2016 giữa Lê Văn T1, Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 vô hiệu. Ông bà đồng ý trả lại cho ông T1, bà S 30 chỉ vàng mà ông D1 đã nhận đồng thời yêu cầu ông T1, bà S trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế 6.714,2m^2 tọa lạc ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (theo Trích đo hiện trạng ngày 17/3/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời) cho vợ chồng ông bà.

- *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông*

thôn Việt Nam ông Sơn Vĩnh Phú trình bày: Ông đại diện Ngân hàng xác định phần đất tranh chấp giữa các bên đang được ông D1 thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam từ năm 2010. Việc thế chấp tài sản có thực hiện thành hợp đồng thế chấp và giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Việc ông D1 tự ý chuyển nhượng tài sản thế chấp cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ đối với phía ngân hàng vì phía ngân hàng không đồng ý việc chuyển đổi tài sản thế chấp sang cho người khác như trên. Ngân hàng không yêu cầu vợ chồng ông D1 trả nợ trong vụ án này.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Trung K1, bà Lâm Thị Tố N2 và bà Lâm Thảo N3 thống nhất trình bày: Các ông bà là con của ông D1, bà M1 và cùng là thành viên hộ gia đình ông D1. Việc cầm cố đất cho ông T1 và bà S vào năm 2008 thì ông D1 và bà M1 đều thống nhất. Đến năm 2016, ông D1 ký giấy tay chuyển nhượng phần đất 7.004m^2 cho ông T1, bà S thì các ông bà không biết và không đồng ý. Khi ông D1 đưa vàng về và nói là của ông T1, bà S cố đất. Đến năm 2019, khi phát sinh tranh chấp thì ông D1 mới nói thật là có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà S vào năm 2016. Do phần đất này là nguồn sống chủ yếu của gia đình. Các ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng ngày 28/3/2016 là vô hiệu. Ông D1, bà M1 trả cho ông T1, bà S 30 chỉ vàng 24K và buộc ông T1, bà S trả cho gia đình các ông bà phần đất tranh chấp.

- Tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn Phương trình bày: Ông thừa nhận cha mẹ có cho các anh em phần đất và vị trí cho từng người đúng như các đương sự trình bày. Phần đất tranh chấp là phần đất của ông D1 được cấp GCNQSDĐ không liên quan đến phần đất của ông, đó là giao dịch của các bên nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông đồng ý với phần đất mà ông D1 được cấp GCNQSDĐ.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ D2 và ông Lê Văn Minh trình bày: Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà S và ông D1, bà M1 là theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông D1. Qua thực tế đo đạc, diện tích phần đất nhỏ hơn GCNQSDĐ. Như vậy, phần đất của gia đình bà D2 không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông D1. Về phía ông D1, bà M1 yêu cầu Tòa án các cấp giải quyết thì bà D2 đồng ý và không khiếu nại, kiến nghị, khởi kiện gì liên quan đến phần đất tranh chấp nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã Quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 của *Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, khoản 2 Điều 137,* khoản 4 Điều 348 *của Bộ luật dân sự năm 2005;* khoản 2 Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 163 của Luật đất đai, khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 5 Điều 14 của Thông tư số

02/2015/TT- BTNMT, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng QSDĐ) ngày 28/3/2016 giữa ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S trả diện tích đất 6.714,2m^2 thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho hộ gia đình ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1, ông Lâm Trung K1, bà Lâm Thị Tố N2 và bà Lâm Thảo N3.*(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 17/3/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời).*

Buộc vợ chồng ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 trả cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/11/2022 ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S kháng cáo với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Lâm Việt D1. Nếu không chấp nhận đề nghị định giá lại phần đất để chia giá trị phát sinh trên đất cho ông, bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2016 giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Suốt và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa Nguyên đơn và ông Lâm Việt D1. Nếu không công nhận hợp đồng thì yêu cầu được định giá lại phần đất để chia giá trị phát sinh trên đất.

[2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Nguyên đơn đều thừa nhận khi ông D1 tiến hành chuyển nhượng cho ông T1

thì bà M1 vợ ông D1 không tham gia (BL 288) tại phiên tòa hôm nay đại diện hợp pháp của Nguyên đơn cũng thừa nhận bà M1 không tham gia. Bản án sơ thẩm nhận định cụ thể diễn biến quá trình chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà M1 và các con của ông D1 do tài sản quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình, ông D1 không có quyền định đoạt...phía Nguyên đơn không có tài liệu nào chứng minh để xác định khi ông D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự đồng ý của bà M1 và các con ông D1. Ngoài ra, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng đã được thế chấp cho Ngân hàng, việc này ông T1, bà S cũng biết. Do phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng trước khi ông T1, bà S và ông D1 chuyển nhượng nên bản án sơ thẩm có nhận định *"...theo quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật dân sự năm 2005, việc các bên thực hiện chuyển nhượng là trái với quy định pháp luật"*. Điều khoản này quy định "Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp"

Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định"*. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2016 giữa ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 vô hiệu là có căn cứ.

Xét, việc tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm nhận định không đúng về việc bà M1 và các con không biết việc ông D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận định này không phù hợp với biên bản ngày 31/10/2019, trong nội dung biên bản bà M1 trình bày biết việc ông D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua xem xét nội dung biên bản ngày 31/10/2019 thể hiện nội dung: *"Bà Phan Kim M1 trình bày: ...sau khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, ông D1 có nói với gia đình biết thì lúc đó bà mới biết..."* (BL 51). Như vậy, nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận tranh luận của phía Nguyên đơn là khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M1 biết sự kiện này.

Đối với tranh luận của Nguyên đơn cho rằng phần đất ông D1 chuyển nhượng là phần đất thừa kế từ mẹ ông D1 nên tài sản này là tài sản riêng của ông D1. Xét, căn cứ vào thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho gia đình ông D1, lời trình bày của bà M1 khẳng định bà được thừa kế di sản từ mẹ chồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ ngày 08/7/2010 đến khi phát sinh tranh chấp thì trước đó không phát sinh tranh chấp liên quan đến thủ tục cấp quyền sử dụng đất, không ai yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình của ông D1. Do đó, không có căn cứ chấp nhận tranh luận của phía Nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc định giá lại giá trị phần đất tranh chấp: Xét tại phiên tòa sơ thẩm ông T1, bà bà S không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng (BL 289), quá trình giải quyết cấp sơ thẩm cũng lập biên bản về việc giải thích quyền và nghĩa vụ yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng (BL 256) phía Nguyên đơn trình bày rõ *"Không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý về bồi thường thiệt hại giá trị tài sản tăng lên trong vụ án này"*. Cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này và có nhận định nếu đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu

định giá lại để xem xét là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2016 giữa ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1, vì theo biên bản ngày 31/10/2019 bà M1 biết việc ông D1 chuyển nhượng và phần đất thế chấp cho Ngân hàng chỉ là một phần nhỏ, không ảnh hưởng gì đến việc xử lý nợ của Ngân hàng.

Như nhận định trên về biên bản ngày 31/10/2019 thì bà M1 không biết việc chuyển nhượng và Ngân hàng cũng chưa yêu cầu việc ông D1 thanh toán hợp đồng tín dụng cũng như về xử lý tài sản thế chấp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Các Quyết định khác không kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 và bà S phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Đã dự nộp được chuyển thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 289/2022/DSST ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 128, khoản 2 Điều 137, khoản 4 Điều 348 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 163 của Luật đất đai, khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT- BTNMT, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng QSDĐ) ngày 28/3/2016 giữa ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S và ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S trả diện tích đất 6.714,2m^2 thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho hộ gia đình ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1, ông Lâm Trung K1, bà Lâm Thị Tố N2 và bà Lâm Thảo N3.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 17/3/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện T).

Buộc vợ chồng ông Lâm Việt D1, bà Phan Kim M1 trả cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002666 ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng ông T1, bà S còn phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Buộc bà Phan Kim M1 phải chịu 3.967.500 (Ba triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005603 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Bà M1 còn phải nộp 3.667.500 (Ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Án phí phúc thẩm: Buộc ông Lê Văn T1, bà Lâm Thị S phải chịu 300.000 đồng. Đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005781 ngày 28/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Các Quyết định khác không kháng cáo kháng nghị, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh C;*
- *Tòa án nhân dân h. T;*
- *Chi cục THADS h T;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn.*

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

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đỗ Cao Khánh **Châu Minh Hoàng** **Hoàng Thị Hải Hà**