TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 120/2025/DS-PT
Ngày 21 – 3– 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

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

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 Ninh Quang Thế

Ông Đỗ Cao Khánh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 606/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất .

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:*

1. Ông Diệp Văn N, sinh năm 1967;

2. Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Diệp Văn N: Bà Tô Hồng P, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Lê Ngọc H:

Bà Tô Hồng P, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt);

Ông Lê Văn P1, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1938 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Thị T: Bà Trần Kim X, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt);

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

1. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1954

Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh D: Ông Lê Anh T1, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

3. Anh Diệp Tuấn L, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

4. Chị Diệp Thúy L1, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

5. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H trình bày:*

Từ năm 2004 đến năm 2006, ông bà có nhận chuyển nhượng đất của bà Trịnh Thị T 03 lần tổng diện tích 11.280 m^2, cả 3 phần đất đều tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau:

Lần 1: Vào ngày 15/02/2004 âm lịch, nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị T diện tích 6.240m^2 (ngang 32, dài 195m), giá 20.000.000 đồng;

Lần 2: Vào ngày 03/7/2006 âm lịch, nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P2 (con ruột bà T) diện tích 1.848m^2 (ngang 11, dài 168m) giá 14.000.000 đồng;

Lần 3: Vào ngày 16/7/2006 âm lịch, nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị T diện tích 3.192m^2 (ngang 19m, dài 168m), giá 23.000.000 đồng.

Phần đất chuyển nhượng lần đầu giáp kinh 500 là phần đất hậu của 2 phần đất nhận chuyển nhượng sau nếu tính từ mặt tiền bờ xáng (chưa tới lộ bờ xáng). Cả 3 lần chuyển nhượng đều có làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên thỏa thuận ông N, bà H giữ lại 4.000.000 đồng, khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả hết số tiền này.

Năm 2007, bà T chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng thì ông bà mới phát hiện phần đất bà T chuyển nhượng thì bà T chỉ đứng tên một nữa và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nên phần này các bên không tranh chấp. Một nữa còn lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đứng tên.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng ông bà quản lý, sử dụng đất ổn định, có đầu tư cải tạo đất. Nay ông N, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với bà T để ông bà được sang tên ½ diện tích đất còn lại, ông bà đồng ý trả lại số tiền 4.000.000 đồng cho bà T như thỏa thuận ban đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N, bà H yêu cầu công nhận cả 3 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với bà T; buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng để ông bà đứng tên phần đất còn lại theo đo đạc thực tế có diện tích 6.794,3 m^2 tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, ông bà đồng ý trả 4.000.000 đồng còn lại cho bà T. Trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà T và ông D liên đới thanh toán cho ông bà giá trị đất theo chứng thư định giá và bồi thường thiệt hại theo giá đất 78.000 đồng/m^2.

- Theo bà Trịnh Thị T trình bày:

Bà T thống nhất với lời trình bày của ông N và bà H về nguồn gốc, diện tích đất, số lần chuyển nhượng và giá chuyển nhượng. Trước đây, bà T có đưa cho ông D 20.000.000 đồng để làm vốn làm ăn, ông D mới giao phần đất của ông D cho bà T, phần đất ngang 15m dài 363m, diện tích 5.445 m^2 để bà T quản lý, sử dụng. Sau đó, do bị bệnh nên bà T chuyển nhượng phần đất này cho ông N và bà H để lấy tiền trị bệnh, khi chuyển nhượng bà không có hỏi ý kiến của ông D, khi đó ông D đi làm ăn ở H sau này mới về.

Bà không đồng ý yêu cầu của ông N và bà H; bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông N và bà H, buộc ông N và bà H trả đất lại cho bà, bà đồng ý trả lại cho ông N và bà H số tiền 19.000.000 đồng, vì đất này của ông D, bà chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của ông D.

- Theo ông Nguyễn Minh D trình bày:

Ông D là con của bà T, phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, do không có vốn làm ăn nên ông có cố phần đất lại cho bà T giá 20.000.000 đồng. Do mẹ con với nhau nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông với bà T, ông đồng ý trả lại bà T 20.000.000 đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông N và bà H. Buộc ông N và bà H trả lại cho ông phần đất thuộc thửa số 0121, tờ bản đồ số 03 có diện tích 6.000m^2, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông D yêu cầu buộc ông N và bà H trả lại cho ông phần đất thuộc thửa số 0121, tờ bản đồ số 03 có diện tích 5.423,7m^2, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; đồng thời ông D rút lại yêu cầu đối với phần diện tích 1.370,6 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

- Tại đơn yêu cầu ngày 07/11/2024, Ngân hàng N2 –Chi nhánh huyện T trình bày:

Căn cứ hồ sơ vay vốn của ông Nguyễn Minh D gồm 2 khoản vay, cùng ngày vay 14/10/2024 đến hạn ngày 10/10/2025, số tiền vay: 635.000.000 đồng và 70.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi tính đến ngày 26/11/2024 là 712.660.000 đồng. Trong đó vốn 705.000.000 đồng, tiền lãi 7.660.000 đồng, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ông D có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của phần đất

tranh chấp, thế chấp diện tích 30.300 m^2. Nay Ngân hàng yêu cầu buộc hộ vay trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H đối với bà Trịnh Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông D có nghĩa vụ liên đới bồi thường. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông N, bà H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị T với ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh D về việc tuyên bố thỏa thuận cầm cố đất giữa ông Nguyễn Minh D với bà Trịnh Thị T là vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất giữa ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H đối với bà Trịnh Thị T là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất giữa ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H đối với bà Trịnh Thị T là vô hiệu.

Tuyên bố thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng phần đất giữa ông Nguyễn Minh D đối với bà Trịnh Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, anh Diệp Tuấn L và chị D1 Thúy Lam có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Minh D phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 5.423,7 m^2, thuộc thửa đất số 45, 102, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H số tiền 221.744.300 đồng.

Buộc ông Nguyễn Minh D trả lại bà Trịnh Thị T số tiền 20.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông D đối với phần đất tranh chấp giới hạn bởi các mốc M7-M2-M3-M4-M5-M6-M7 có diện tích 1.370,6 m^2 tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 về việc buộc hộ vay thanh toán nợ vay. Buộc ông Nguyễn Minh D có nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/11/2024 bằng số tiền 712.660.000 đồng (Trong đó tiền vốn 705.000.000 đồng, tiền lãi 7.660.000 đồng). Trường hợp ông D chậm thanh toán cho Ngân hàng thì phải chịu thêm tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký.

Duy trì hợp đồng thế chấp số 23986/HĐTC ngày 19/8/2013 đối với phần đất đứng tên Nguyễn Minh D để ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/12/2024, ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, công nhận cả 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà T để

ngày 15/02/2004 âm lịch, ngày 03/7/2006 âm lịch và ngày 16/7/2006 âm lịch buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để ông bà được đứng tên phần đất còn lại theo diện tích đo đạc thực tế. Trường hợp huỷ hợp đồng, yêu cầu buộc bà T và ông D liên đới thanh toán, bồi thường thiệt hại cho ông bà theo giá đất chứng thư thẩm định gía là 78.000đ/m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H xác định yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông D liên đới với bà T hoàn trả, bồi thường thiệt hại cho ông N và bà H. Đối với số tiền hoàn trả, bồi thường thiệt hại như bản án sơ thẩm tuyên, ông N và bà H thống nhất, không có kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông P1 phát biểu: Phần đất tranh chấp ông D đã sang nhượng cho bà T với giá 20.000.000 đồng, bà T sang nhượng lại phần đất cho nguyên đơn. Các anh em của ông D xác định ông D có chứng kiến và biết bà T sang nhượng đất cho nguyên đơn; nguyên đơn đã quản lý sử dụng đất thời gian dài và cũng không tranh chấp với ai. Khi sang nhượng bà T có hứa sau này rút quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng để chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Ông D không có chứng cứ chứng minh phần đất cầm cố cho bà T. Đối với trình bày của ông D, đất đã thế chấp quyền sử dụng cho Ngân hàng nhưng lại cầm cố cho bà T là vi phạm pháp luật. 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.

Bà P không có ý kiến tranh luận.

Bà X phát biểu: Giao dịch giữa nguyên đơn với bà T đối với phần đất nêu trên là tài sản có giá trị lớn, buộc nguyên đơn phải biết về nguồn gốc đất và thực hiện đúng quy định pháp luật, nhưng nguyên đơn không thực hiện đúng theo quy định. Phần đất bà T chuyển nhượng cho nguyên đơn là của ông D, nhưng không có ý kiến thống nhất của ông D là trái pháp luật. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 phát biểu: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 121 do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 30/5/1994. Do ông D đi làm ăn xa nên cố phần đất lại cho bà T, do mẹ con nên chỉ thoả thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ; nhưng bà T chuyển nhượng phần đất phần đất lại cho nguyên đơn. Khi chuyển nhượng, nguyên đơn biết đất của ông D nhưng vẫn chuyển nhượng; không có giấy tờ gì chứng minh ông D chuyển nhượng phần đất cho bà T cũng như ông D có chứng kiến việc bà T chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nên không có căn cứ buộc ông D liện đới với bà T để hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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 Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 5.423,7 m^2, thuộc thửa đất số 45,102, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Minh D, thuộc một phần trong tổng diện tích 35.450 m^2 mà ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 206/QĐ-UB ngày 30/5/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

[2] Theo ông D và bà T xác định, trước đây (không nhớ năm nào) do cần vốn làm ăn nên ông D cố phần đất tranh chấp nêu trên cho bà T với giá 20.000.000 đồng, ông D giao đất cho bà T quản lý sử dụng; do mẹ con nên việc cầm cố các bên chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Sau khi nhận phần đất cầm cố của ông D để quản lý sử dụng thì bà T chuyển nhượng phần đất lại cho vợ chồng ông N và bà H, việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, trước khi ông D cầm cố phần đất cho bà T, thì trước đó từ năm 2002 ông D đã thế chấp quyền sử dụng đất do ông D đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T, đến nay nay ông D vẫn chưa thanh toán xong nợ cho Ngân hàng và quyền sử dụng đất vẫn còn thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay. Việc ông D cầm cố cho bà T, bà T chuyển nhượng cho ông N và bà H đối với phần đất nêu trên khi đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, giao dịch cầm cố giữa ông D với bà T, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông N và bà H đối với phần đất nêu trên đã bị vô hiệu ngay từ khi xác lập. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông D với bà T, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông N, bà H vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với phần đất tranh chấp nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với yêu cầu của ông N và bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Đối với xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố giữa ông D và bà T, các đương sự không có kháng cáo, nên không đặt ra xem xét.

[3.2] Đối với xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông N và bà H, do phần đất hiện nay ông N, bà H và anh L, chị L1 đang quản lý sử dụng nên buộc ông N, bà H, anh L và chị L1 cùng có nghĩa vụ trả lại phần đất trên cho ông D là có căn cứ. Đối với số tiền buộc bà T phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông N và bà H tổng cộng bằng 221.744.300 đồng, bà T không có kháng cáo, ông N và bà H cũng thống nhất và không có kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

[4] Đối với kháng cáo của ông N và bà H yêu cầu buộc ông D và bà T có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông N và bà H, xét thấy: Việc chuyển nhượng là do bà T trực tiếp xác lập giao dịch với ông N và bà H, không có căn cứ chứng minh ông D có liên quan đến việc giao dịch chuyển nhượng cùng với bà T. Do đó, việc ông N và bà H yêu cầu buộc ông D và

bà T có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông N, bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên đối với bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông N và bà H phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] 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 1 Điều 308 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 Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H đối với bà Trịnh Thị T là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh D đối với bà Trịnh Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H, anh Diệp Tuấn L và chị D1 Thúy Lam có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Minh D diện tích theo đo đạc thực tế 5.423,7m^2, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được giới hạn theo các mốc M1,M2,M7,M8 theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 29/7/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P3.

Buộc bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H số tiền 221.744.300 đồng.

Buộc ông Nguyễn Minh D trả lại bà Trịnh Thị T số tiền 20.000.000 đồng.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Minh D đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.370,6m^2, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được giới hạn bởi các mốc M2,M3,M4,M5,M6,M7 theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 29/7/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P3.

(Có bản Trích đo hiện trạng kèm theo)

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T. Buộc ông Nguyễn Minh D có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 26/11/2024 với số tiền là 712.660.000 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 705.000.000 đồng, nợ lãi là 7.660.000 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/11/2024, buộc ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất 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 điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông D 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.

Trường hợp ông D không thanh tóan nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 23986/HĐTC ngày 19/8/2013 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Minh D để thu hồi nợ.

- Về chi phí tố tụng: Ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H phải chịu 8.940.100 đồng, đã nộp xong.

Bà Trịnh Thị T phải chịu 8.940.100 đồng. Do ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H đã dự nộp xong số tiền này nên buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N và bà H số tiền 8.940.100 đồng.

Kể từ ngày ông N, bà H, bà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà T, ông D còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 18/10/2022, ông N và bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003064 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà T, ông D được miễn *chịu án phí.*

Ngân hàng N1 – Chí nhánh huyện T không phải chịu án phí. Ngày 29/9/2023, Ngân hàng đã dự nộp 14.620.800 đồng theo biên lai thu số 0003843 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Diệp Văn N và bà Lê Ngọc H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 18/12/2024, ông N và bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016707 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình 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 thoả 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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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