

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 109/2023/DS-ST
Ngày 25-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bảo Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Phi Hùng

Ông Trần Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2022/TLST – DS ngày 28 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 331/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1961, có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Ông Mai Thiên Th – Là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mai Thiên Thơ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 28/02/2022), có mặt

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1936 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S:

1. Ông Phạm Minh L, sinh năm 1964, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1968, có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Phạm Xuân H, sinh năm 1966, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Xã V, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Phạm Minh L, sinh năm 1964, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1968, có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Phạm Xuân H, sinh năm 1966, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Xã V, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Nguyễn Văn T (chồng bà Th), sinh năm 1960, có mặt

5. Ông Lê Văn G (em bà Th), sinh năm 1968, có mặt

6. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông G), sinh năm 1970, có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Lê Thị Th (vợ ông H), sinh năm 1965, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

8. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Anh C, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình (Quyết định ủy quyền số 16 ngày 19/3/2020), có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

9. Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng A, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (Giấy ủy quyền ngày 31/8/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình), vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Văn T, ông Mai Thiên Th trình bày:*

Vào ngày 17/3/1995 (dương lịch), bà Th, ông T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thanh C, bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích khoảng 25 công (tầm lớn)

tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 425 gia lúa. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông 2 Thanh, hướng Tây giáp đất ông 7 Đông, hướng Nam giáp đất ông 5 Chanh, hướng Bắc giáp đất ông 2 Thanh.

Việc sang nhượng có làm giấy tay, có các con của bà S, ông C là ông L, ông H và người dân lân cận ký tên chứng kiến. Bà Th, ông T đã thanh toán đủ lúa và nhận đất canh tác từ năm 1995 cho đến nay.

Khi sang nhượng đất thì ông C, bà S đưa cho bà Th, ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp, thể hiện phần đất thuộc thửa 184I, tờ bản đồ số 14, diện tích 23.400m². Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, ông C, bà S không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Th, ông T.

Phần đất này, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Th, ông T có chia lại cho em là ông Lê Văn G khoảng 10 công, ông bà sử dụng khoảng 15 công.

Nay bà Th, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/1995 giữa bà Th với ông C, bà S; Công nhận cho bà Th, ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 21.809,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

** Tại đơn yêu cầu ngày 15/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 17/3/1995, chị ông G là bà Th có nhận chuyển nhượng của ông C, bà S phần đất diện tích khoảng 25 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Th có chia lại cho vợ chồng ông bà khoảng 10 công. Vợ chồng ông bà nhận đất sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Tuy nhiên, bà S, ông C không chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Th và vợ chồng ông bà. Từ đó, Bà Th và ông bà khởi kiện ra Tòa án.

Nay, ông G, bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12.895,2m² cho vợ chồng ông bà.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Quốc H trình bày:*

Ông là con của bà S và ông C, ông C chết năm 2003, còn bà S mới vừa chết khoảng 02 tuần nay. Ông C, bà S có 03 người con gồm ông, ông Phạm Minh L, bà Phạm Xuân H.

Vào khoảng năm 1992, 1993, ông C, bà S có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th phần đất diện tích 24.000m² (khoảng 21, 22 công tầm lớn), tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 01 công là 16 gia lúa. Ông C, bà S đã nhận đủ lúa và giao đất cho vợ chồng bà Th sử dụng cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có giấy chứng nhận tạm thời, giao cho bà Th quản lý. Đến khoảng năm 1995, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do tại sao đất đã chuyển nhượng nhưng ông C lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông không biết. Ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình. Đến khi ông C chết vẫn chưa thanh toán được nợ cho Ngân hàng.

Năm 2016, ông đi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất từ ông C qua cho ông. Lý do là Ngân hàng yêu cầu phải chuyển tên qua cho ông để ông nhận thanh toán khoản nợ vay của ông C tại Ngân hàng. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông và đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình. Số tiền nợ hiện tại là khoảng trên 700.000.000 đồng (thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông đã nhiều lần trao đổi với bà Th về việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th đứng tên nhưng vì hoàn cảnh khó khăn chưa có tiền trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận ra làm thủ tục chuyển tên cho bà Th.

Từ khi chuyển nhượng cho đến nay vợ chồng bà Th canh tác đất, hai bên không có tranh chấp. Ông cũng có thiện chí tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Phần đất này hiện tại ngoài ông đứng tên quyền sử dụng thì không có liên quan đến ai khác trong gia đình ông.

** Tại đơn yêu cầu ngày 06/12/2022, đơn thay đổi yêu cầu ngày 06/7/2023, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:*

Ngày 17/10/2022, ông Phạm Quốc H có vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình 02 khoản vay theo 02 hợp đồng tín dụng. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 7502LAV202203587, số tiền vốn vay 840.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký đến hết ngày 15/10/2023, lãi suất 7,9%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; Hợp đồng tín dụng số 7502LAV202203586, số tiền vốn vay 80.000.000 đồng (hạn mức cho vay theo hợp đồng là 200.000.000 đồng), thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 9,8%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo khoản vay 840.000.000 đồng, ông H có ký với Ngân hàng 03 hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001687/HĐTC ngày 08/10/2020 đối với phần đất diện tích 4.995,2m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CX 998156 ngày 30/9/2020; Hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001688/HĐTC ngày 08/10/2020 đối với phần đất diện tích 7.660,2m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 998157 ngày 30/9/2020; Hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 đối với phần đất diện tích 23.400m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 568543 ngày 02/6/2011, tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên ông Phạm Quốc H.

Do phần đất diện tích 23.400m² tại hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 đang phát sinh tranh chấp. Nên Ngân hàng yêu cầu ông H thanh toán nợ của 02 khoản vay theo 02 hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo 03 hợp đồng thế chấp.

Ngày 06/7/2023, Ngân hàng có đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu ông H thanh toán khoản vay 840.000.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 đối với phần đất diện tích 23.400m². Các yêu cầu khác Ngân hàng rút lại.

Tại Giấy xác nhận ngày 25/9/2023, Ngân hàng yêu cầu ông H thanh toán tiền vốn vay là 840.000.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 22/9/2023 là 61.814.795 đồng, tổng cộng vốn lãi là 901.814.795 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Thợ, bà Th, ông T, ông G, bà H xác định người bị kiện tại vụ án là bà S và tự nguyện chịu chi phí đo đạc và định giá.

Các đương sự đều xác định việc bà S chết không làm thay đổi bản chất vụ án nên không yêu cầu ngừng phiên tòa để làm thủ tục đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S vào tham gia tố tụng tại vụ án.

Các đương sự giữ nguyên trình bày và yêu cầu, không ai có ý kiến tranh luận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị áp dụng các Điều 129, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai: Chấp nH yêu cầu của bà Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 21.809,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; Chấp nhận yêu cầu của ông G, bà H

về việc công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 12.895,2m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, buộc ông H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ vay tính đến hết ngày 22/9/2023 là 901.814.795 đồng; Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 giữa ông H với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là vô hiệu.

Chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị xử lý theo quy định pháp luật và sự thỏa thuận giữa các bên.

NH ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị Th, ông Lê Văn G khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tọa lạc ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông L, bà H, bà Th (vợ ông H), ông Hoàng Anh vắng mặt không có lý do. Ông C có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Tại phiên tòa, ông H xác định bà S đã chết. Do quá trình giải quyết vụ án đã đưa các con của bà S là ông L, ông H, bà H vào tham gia tố tụng tại vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nên Hội đồng xét xử xác định thêm tư cách của những người này là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S.

[4] Theo Bản trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát triển xanh Việt Nam thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau:

Phần đất bà Th nhận chuyển nhượng của ông C, bà S: Mặt tiền giáp đất bà Nguyễn Thị Lệ, ông Bùi Văn Thanh mốc M4-M6 dài 179,48m; Mặt hậu giáp đất ông Trương Chí Thảo, bà Bùi Ngọc Diễm, bà Bùi Bích Liễu, bà Bùi Chúc Ly, ông Bùi Văn Thanh mốc M1-M3 dài 154,85m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Bùi Văn Thanh mốc M3-M4 dài 189,12m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Nguyễn Văn Vũ Anh, ông Lê Văn Phô mốc M1-M6 dài 221,47m, tổng diện tích 34.704,7m².

Phần đất bà Th, ông T yêu cầu công nhận: Mặt tiền giáp đất bà Nguyễn Thị Lệ mốc M5-M6 dài 114,03m; Mặt hậu giáp đất ông Trương Chí Thảo, bà Bùi Ngọc Diễm, bà Bùi Bích Liễu, bà Bùi Chúc Ly mốc M1-M2 dài 87,18m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H đang có yêu cầu công nh tại vụ án mốc M2-M5 dài 202,86m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Nguyễn Văn Vũ Anh, ông Lê Văn Phô mốc M1-M6 dài 221,47m, tổng diện tích 21.809,5m².

Phần đất ông G, bà H yêu cầu công nhận: Mặt tiền giáp đất ông Bùi Văn Thanh, bà Nguyễn Thị Lệ mốc M4-M5 dài 65,45m; Mặt hậu giáp đất ông Bùi Văn Thanh, bà Bùi Chúc Ly mốc M2-M3 dài 67,67m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Bùi Văn Thanh mốc M3-M4 dài 189,12m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất bà Th, ông T đang yêu cầu công nh tại vụ án mốc M2-M5 dài 202,86m, tổng diện tích 12.895,2m².

Các phần đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Th:

Bà Th, ông G, ông H cùng xác định vào ngày 17/3/1995 (dương lịch), ông C, bà S chuyển nhượng cho bà Th phần đất diện tích khoảng 25 công (tầm 3m), tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá là 415 gia lúa. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng và ông C giao cho bà Th quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Bà Th đã trả đủ lúa cho ông C, bà S và nhận đất sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Th chia lại cho ông G phần đất diện tích khoảng 10 công (tầm 3m), còn lại khoảng 15 công (tầm 3m) vợ chồng bà Th sử dụng. Tại phiên tòa, ông H thừa nhận việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th và phần đất này giữa gia đình ông và bà Th không có phát sinh tranh chấp. Phần đất nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 34.704,7m², trong đó diện tích vợ chồng bà Th sử dụng là 21.809,5m², diện tích vợ chồng ông G sử dụng là 12.895,2m². Sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng vào ngày 10/4/1995. Đến ngày 02/6/2011, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất do nhận thừa kế từ ông C. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đã chuyển nhượng, không trực tiếp sử dụng đất là chưa phù hợp.

Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

thì có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà S với bà Th đối với phần đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia lại cho vợ chồng ông G 12.895,2m² thì bà Th, ông T trực tiếp sử dụng phần đất còn lại diện tích 21.809,5m² từ năm 1995 cho đến nay. Ông T, bà Th sử dụng đất ổn định, ngay tình, công khai, liên tục, không tranh chấp và hiện tại có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, công nhận cho bà Th, ông T được quyền sử dụng phần đất diện tích 21.809,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Bà Th, ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông G, bà H:

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông C, bà S và công nhận cho bà Th, ông T được quyền sử dụng phần đất diện tích 21.809,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, như đã nêu trên. Xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th chia lại cho vợ chồng ông G diện tích khoảng 10 công (tầm 3m), theo đo đạc thực tế là 12.895,2m². Ông G, bà H sử dụng đất ổn định, ngay tình, công khai, liên tục từ năm 1995 cho đến nay, không tranh chấp và hiện tại có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G, bà H, công nhận cho ông G, bà H được quyền sử dụng phần đất diện tích 12.895,2m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Ông G, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất.

[7] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam:

[7.1] Việc ông H vay tiền, ký các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận.

Phần đất thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020, diện tích 23.400m² đang phát sinh tranh chấp giữa bà Th, ông G với bà S và các con của bà S. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà S với bà Th và công nhận quyền sử dụng phần đất cho vợ chồng bà Th, vợ chồng ông G đối với phần đất ông H thế chấp tại Ngân hàng nên quyền lợi của Ngân hàng bị ảnh hưởng. Do đó, C chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông H thanh toán khoản nợ liên quan trực tiếp đến phần đất theo hợp đồng tín dụng số 7502LAV202203587 ngày 17/10/2022. Buộc ông H thanh toán cho

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền vốn vay 840.000.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 22/9/2023 là 61.814.795 đồng, tổng cộng vốn lãi là 901.814.795 đồng. Và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[7.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất khi ông C đã chuyển nhượng phần đất cho bà Th. Tại thời điểm ông H ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, thì phần đất đang do vợ chồng bà Th, vợ chồng ông G sử dụng. Ngân hàng không xem xét, thẩm định thực tế phần đất để phát hiện việc ông H không phải là người trực tiếp sử dụng đất. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Th, vợ chồng ông G. Ông H không phải là người sử dụng đất nhưng lại ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là vi phạm về chủ thể và trái quy định pháp luật quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 giữa ông H với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thới Bình là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông H thanh toán nợ cho Ngân hàng như nhận định tại mục [6.1]. Buộc Ngân hàng trả lại cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 568543 ngày 02/6/2011.

[7.3] Đối với yêu cầu thanh toán nợ tại hợp đồng tín dụng 7502LAV202203586 ngày 17/10/2022 và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001687/HĐTC ngày 08/10/2020, hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001688/HĐTC ngày 08/10/2020, do Ngân hàng rút lại nên cần đình chỉ.

[8] Đối với thành quả lao động trên đất: Thành quả lao động trên đất là do bà Th, ông T, ông G, bà H đầu tư. Do công nhận quyền sử dụng đất cho bà Th, ông T, ông G, bà H nên không xem xét về thành quả lao động.

[9] Các vấn đề khác:

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng số BR 568543 ngày 02/6/2011 cấp cho ông Phạm Quốc H chưa phù hợp với quy định pháp luật nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Về chi phí đo đạc, định giá: Tại phiên tòa, bà Th, ông T, ông G, bà H tự nguyện chịu các chi phí này.

Về án phí:

Án phí không có giá ngạch đối với việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà

Th, ông T, ông G, bà H: Ông H tự nguyện nộp thay cho ông L, bà H.

Ông H chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng chịu án phí đối với yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp không được chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 136, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 117, 122, 123, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 156, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/1995 giữa bà Lê Thị Th với ông Phạm Thanh C và bà Nguyễn Thị S đối với phần đất diện tích 34.704,7m².

Công nhận cho bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất diện tích 21.809,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất bà Nguyễn Thị Lê mốc M5-M6 dài 114,03m; Mặt hậu giáp đất ông Trương Chí Thảo, bà Bùi Ngọc Diễm, bà Bùi Bích Liễu, bà Bùi Chúc Ly mốc M1-M2 dài 87,18m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H đang có yêu cầu công nhận tại vụ án mốc M2-M5 dài 202,86m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Nguyễn Văn Vũ Anh, ông Lê Văn Phô mốc M1-M6 dài 221,47m.

Bà Th, ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất diện tích 12.895,2m² tọa lạc tại ấp 7, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất ông Bùi Văn Thanh, bà Nguyễn Thị Lệ mốc M4-M5 dài 65,45m; Mặt hậu giáp đất ông Bùi Văn Thanh, bà Bùi Chúc Ly mốc M2-M3 dài 67,67m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Bùi Văn Thanh mốc M3-M4 dài 189,12m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất bà Th, ông T đang yêu cầu công nhận tại vụ án mốc M2-M5 dài 202,86m.

Ông G, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát triển xanh Việt Nam).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu ông Phạm Quốc H thanh toán nợ vay.

Buộc ông Phạm Quốc H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khoản vay còn nợ tính đến hết ngày 22/9/2023 với số tiền là 901.814.795 đồng (Chín trăm lẻ một triệu tám trăm mười bốn nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng). Và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số 7502LAV202203587 ngày 17/10/2022.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7502LCL202001090/HĐTC ngày 13/7/2020 giữa ông Phạm Quốc H với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thới Bình là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông H thanh toán nợ cho Ngân hàng. Buộc Ngân hàng trả lại cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 568543 ngày 02/6/2011.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu ông Phạm Quốc H thanh toán nợ tại hợp đồng tín dụng 7502LAV202203586 ngày 17/10/2022 và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp số 7502LCL202001687/HĐTC ngày 08/10/2020, Hợp đồng thế chấp số

7502LCL202001688/HĐTC ngày 08/10/2020.

Ngân hàng được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

6. Các vấn đề khác:

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 568543 ngày 02/6/2011 cấp cho ông Phạm Quốc H.

Về chi phí tố tụng: Bà Th tự nguyện chịu chi phí đo đạc và định giá tài sản số tiền 28.262.000 đồng (Hai mươi tám triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng, đã nộp xong).

Ông Phạm Quốc H chịu án phí số tiền 39.354.000 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 06/6/2023, Ngân hàng nộp tạm ứng án phí số tiền 19.952.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003677 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành, được đối trừ, Ngân hàng được nhận lại 19.652.000 đồng (Mười chín triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Ngày 25/11/2022, ông G, bà H có nộp tạm ứng án phí số tiền 9.671.000 đồng (Chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003186 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành, được nhận lại.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nH:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Bảo Trâm