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

Bản án số: 136/2022/DS-PT
Ngày 09/6/2022
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 Châu Minh Hoàng
Các thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2022/TLPT- DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1966 (có mặt)
2. Bà Đinh Thị L (vợ ông D, vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Minh D là người đại diện theo ủy quyền của bà L, văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019, 21/01/2020.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh C .

Bị đơn:

Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh C .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1972 (có mặt)
2. Bà D Thị Phía, sinh năm 1975 (vợ ông C, vắng mặt)
3. Anh Nguyễn Tuấn A (con ông C và bà P, vắng mặt)
4. Bà Diệp Thị B3 (vợ ông B1, vắng mặt)
5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, Thới B, Cà M ..

6. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình (vắng mặt)

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

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn B1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh D, bà Đinh Thị L trình bày:

Năm 1994, ông B1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình với diện tích khoảng 50.000m^2, có vị trí như sau: Mặt tiền giáp phần đất ông Trần Văn Thành, ông Trần Văn Lập, mặt hậu giáp đất bà D Thị Phấn, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Đinh Văn Út, ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn Hổ, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Võ Văn Bình, ông Võ Văn Đen. Giá chuyển nhượng là 500 giạ lúa dài (1 giạ =68.000đ), vợ chồng ông đã giao đủ lúa cho ông B1, ông B1 đã giao đất cho vợ chồng ông từ năm 1994. Năm 1998 chuyển dịch nuôi tôm cho đến nay. Ông B1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông không có chừa lại khẩu đìa. Giấy tay chuyển nhượng giữa ông và ông B1 hiện đã mất.

Năm 1995, ông chuyển nhượng lại cho em ruột là ông Nguyễn Minh C diện tích 05 công với giá là 50 giạ lúa, hiện anh Nguyễn Tuấn A là con ruột của ông C đứng tên đăng ký đất đai.

Năm 2002, Nhà nước có chính sách đăng ký kê khai. Do sổ bộ đứng tên ông B1 và giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông B1 với bà L cán bộ địa chính nói không hợp lệ nên trưởng ấp 2 thời điểm này là ông Nguyễn Văn Việt đề nghị có mặt ông B1, ông B1 thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất trên cho chúng tôi, lúc này vợ ông D là bà L đứng tên trên sổ bộ đăng ký phần đất ông B1 chuyển nhượng. Cùng thời điểm này thì ông C cũng đứng tên phần đất 05 công nói trên.

Năm 2017, Nhà nước có chính sách đăng ký kê khai đất đai lần 2. Năm 2018 ông phát hiện ông B1 đứng tên trên phần đất này. Vụ việc được chính quyền địa phương giải quyết, ông B1 thừa nhận có chuyển nhượng nhưng do hiện nay ông B1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình nên không chuyển tên cho vợ chồng ông được.

Vợ chồng ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông B1 phần đất chuyển nhượng nói trên. Đối với yêu cầu của ông B1 vợ chồng ông không chấp nhận.

Theo đơn yêu cầu ngày 03/02/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn B1 trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của ông D về vị trí đất. Khoảng năm 1997 ông có chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích khoảng 40.000m^2 đất nông nghiệp tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình. Còn đất lung, đìa khoảng 10.000m^2 (khẩu đìa diện tích chiều 18m, chiều dài 36m) ông chừa lại để bắt cá hàng năm không có chuyển nhượng cho ông D, khẩu đìa nằm cặp ranh giáp với đất

ông Thành (hiện nay do ông Lập sử dụng đất của ông Thành), khẩu đìa hiện vẫn còn hiện trạng trên đất do phía ông D đang sử dụng. Đôi bên chuyển nhượng có làm giấy tay do phía ông D quản lý, trong giấy tay thể hiện bản đồ khẩu đìa ông tự vẽ. Việc chuyển nhượng đất vợ ông là Diệp Thị B3 biết nhưng không có ký tên trong giấy tay chuyển nhượng vì thời điểm này ông B1 đại diện cho gia đình ký tên chuyển nhượng là hợp lệ, bà B3 không có phản đối gì về việc chuyển nhượng đất cho ông D. Giá chuyển nhượng là 500 giạ lúa (lúa hạt dài, giống lúa Một bụi), trả trong hai năm, ông D đã trả đủ, ông đã giao đất cho ông D quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay.

Lúc chuyển nhượng đất thì phần đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B1 đứng tên, phần lung đìa nói trên ông có làm riêng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đóng thuế đất do ông D đóng 40.000m^2, phần còn lại ông B1 đóng. Khoảng năm 2016 ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông D) cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thới Bình để vay 100.000.000 đồng, đến nay vốn và lãi khoản 170.000.000 đồng. Lúc vay cán bộ tín dụng có xuống nhà ông nhưng không có ra đất để thẩm định.

Từ thời điểm giao đất cho ông D đến nay ông không có ý kiến gì về việc ông D canh tác trên phần đất này. Phần khẩu đìa ông vẫn bắt cá đến khi chuyển dịch sang nuôi tôm thì ông không còn bắt cá nữa. Phần khẩu đìa ông D đã phá làm đường nước nuôi tôm từ khoảng năm 2000 đến nay, phần lung bào thì ông D nuôi tôm.

Việc chuyển nhượng ước tính khoảng 04 hecta, không đo đạc cụ thể nhưng khi giao đất ông có chỉ tứ cận Đông – Tây – Nam - Bắc cho ông D biết. Ông yêu cầu ông D trả cho ông phần đất đìa nói trên. Phần diện tích còn lại ông thống nhất cho ông D tiếp tục sử dụng và khi nào ông có tiền thanh toán cho ngân hàng ông sẽ chuyển tên đất chuyển nhượng cho ông D. Ngoài ra, ông còn yêu cầu ông D đưa ra giấy chuyển nhượng đất để làm căn cứ giải quyết.

Ông Nguyễn Minh C trình bày:

Năm 1995, ông D chuyển nhượng lại cho ông một phần đất diện tích hơn 05 công tầm lớn, phần đất này nằm trong diện tích ông B1 chuyển nhượng cho ông D vào năm 1994, giá chuyển nhượng 50 giạ lúa, đất tọa lạc ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình. Ông có đi kê khai đất vào năm 2002 và 2017, hiện nay do Nguyễn Tuấn A con ruột ông đứng tên kê khai, đất hiện nay vẫn do ông B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí phần đất: mặt tiền giáp đất ông Trần Văn Lập; mặt hậu và cạnh trái giáp đất còn lại của ông Nguyễn Minh D; cạnh phải giáp đất ông Đinh Văn Út và ông Nguyễn Văn T1. Phần đất này là tài sản chung của ông với vợ ông là bà D Thị Phía. Hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất này hiện nay do ông C và con ruột là Nguyễn Tuấn A cùng quản lý, sử dụng. Khi ông nhận phần đất chuyển nhượng từ ông D thì có 01 khẩu đìa đã lạng, nhưng hiện nay khẩu đìa đã không còn.

Từ khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông D thì tôi không nge ông B1 nói sự việc ông B1 chừa lại khẩu đìa để bắt cá nằm trong phần diện tích đất ông B1 chuyển nhượng cho ông D vào năm 1994. Ông không có yêu cầu gì tại vụ án.

Anh Nguyễn Tuấn A trình bày:

Anh thống nhất với phần trình bày của cha anh là ông C. Anh có đứng tên kê khai phần đất do ông C nhận chuyển nhượng từ ông D.

Đại diện ngân hàng NN&PTNT Việt Nam trình bày:

Ngày 26/10/2020 ngân hàng có cho ông Phạm Văn B1 vay số tiền 160.000.000 đồng, mục đích vay nuôi tôm, trồng lúa, số tiền lãi tính đến ngày 13/7/2021 là 11.441.096 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 171.441.096 đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tổng diện tích 59.262,9m^2. Ngân hàng yêu cầu ông B1 thanh toán vốn và lãi theo hợp đồng đã ký.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi của ông Nguyễn Minh D, bà Đinh Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh D, bà Đinh Thị L với ông Phạm Văn B1, bà Diệp Thị B3. Ông D, bà L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo trích đo hiện trạng ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài Nguyên và Môi Trường thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Cà Mau có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất ông Trần Văn Lập, ông Trần Văn Thành mốc M1, M17 dài 197.53m; mặt hậu giáp đất Bùi Quốc Khởi mốc M2, M3 dài 60.17m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của bà Đoàn Thị Hường, bà Lê Thị Thắm, bà Phạm Thị Phượng mốc M3, M17 dài 485.77 m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của ông Võ Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Dân dài 431.16m. Tổng diện tích thực tế là 50008.4m^2, tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh D trả lại phần đất tại thửa 1 diện tích 603.4m^2 (kích thước mốc M14, M15 = M16, M17 đều dài 18m, M14, M17 = M15, M16 đều dài 36m, theo trích đo hiện trạng ngày 29 tháng 7 năm 2020).

3. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33223/HĐTC ngày 30/7/2015 giữa ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Văn B1 có liên quan đến diện tích đất tranh chấp nói trên.

4. Buộc ông Phạm Văn B1 thanh toán cho ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền vốn 160.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 13/7/2021 là 11.441.096 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 171.441.096 đồng (một

trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn không trăm chín mươi sáu đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng.

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

Ngày 07/3/2022, bị đơn là ông Phạm Văn B1 có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao đúng phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh D khoảng 40.000m^2. Phần còn lại là diện tích khẩu đìa là của bị đơn không có chuyển nhượng (diện tích ngang 18m, dài 36m).

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 dân sự 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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Thới Bình.

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] Xét nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất ông Trần Văn Lập, ông Trần Văn Thành mốc M1, M17 dài 197.53m; mặt hậu giáp đất Bùi Quốc Khởi mốc M2, M3 dài 60.17m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của bà Đoàn Thị Hường, bà Lê Thị Thắm, bà Phạm Thị Phượng mốc M3, M17 dài 485.77m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của ông Võ Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Dân dài 431.16m. Tổng diện tích thực tế là 50008.4m^2, tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Trong đó, phần đất ông Nguyễn Minh C, anh Nguyễn Tuấn A đang sử dụng thuộc thửa 1 + 2 có diện tích 9867.4m^2 trong diện tích đất này thì tại thửa 1 diện tích 603.4m^2 (kích thước mốc M14, M15 = M16, M17 đều dài 18m, M14, M17 = M15, M16 đều dài 36m) ông B1 cho rằng là phần đất đìa ông không có chuyển nhượng cho ông D.

Về nguồn gốc phần đất là của ông B1 và bà B3 đã chuyển nhượng cho ông D và bà L có xác định rõ tứ cận tiếp giáp với giá là 500 giạ lúa, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cũng như giao đất xong, phía nguyên đơn đã quản lý sử dụng từ khi mua đến nay không xảy ra tranh chấp, điều này được tất cả các đương sự cùng xác định và thừa nhận.

[2] Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng hết toàn bộ phần đất có diện tích thực tế là 50.008,4m^2 theo trích đo hiện trạng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng cũng như công nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất trên. Phía bị đơn phản tố cho rằng chỉ thống nhất chuyển nhượng một phần còn chừa lại một khẩu đìa tổng diện tích 603,4m^2 theo trích đo hiện trạng.

Mặc dù các bên không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nhưng sự việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có diễn ra được tất cả thừa nhận. Từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1994 ông D cùng gia đình quản lý và sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp. Đến năm 1995 ông D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh C một phần khoảng 05 công tầm 3m bao gồm cả diện tích phần khẩu đìa nhưng phía ông B1 và bà B3 cũng không hề phản đối về phần đìa mà ông bà cho rằng là của ông bà chừa lại để bắt cá. Đến năm 2015 thì ông D, bà L, ông C kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chính quyền địa phương xác nhận nhưng phía bị đơn cũng không có ý kiến phản đối. Những người giáp ranh với phần đất như ông Nguyễn Văn Việt, ông Nguyễn Văn T1, ông Bùi Quốc Khởi, bà Lê Thị Rớt, ông Trần Văn Lập đều có lời khai xác định ông B1, bà B3 đã chuyển nhượng hết toàn bộ đất cho phía ông D, bà L chứ không chừa lại phần nào để nuôi cá, bắt cá như bị đơn trình bày.

[3] Như vậy, phần đất chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; những người tham gia giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên tinh thần tự nguyện; mục đích và nội dung của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Vợ chồng ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với phía ông B1, ông B1 cũng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất xong cho phía ông D. Từ khi nhận đất đến nay phía ông D sử dụng liên tục trong thời gian dài, đã đầu tư cải tạo làm tăng giá trị của đất, đã chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất cho người khác nhưng phía ông B1 và vợ con không ai có ý kiến phản đối.

[4] Phần đất nhận chuyển nhượng mà nguyên đơn yêu cầu khởi kiện nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn B1. Theo công văn số 222 ngày 27/7/2021 xác định phần đất tranh chấp theo thực địa là 50.008,4m^2 thuộc thửa số 199, 200 và một phần thửa 204 tờ bản đồ số 02:

Đối với phần đất tại thửa đất số 0199, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 045531 cấp ngày 18/01/1995 có diện tích 11.000m^2, ông B1 thừa nhận đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích 11.000m^2 này cho ông D và hai bên không tranh chấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông B1 đang giữ không cầm cố, thế chấp cho ai).

Đối với phần diện tích 37.400m^2 tại thửa số 0200, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/4/1995 (Theo Quyết định số 71/QĐ.UB ngày 24/3/1994 của UBND huyện Thới Bình, vào sổ cấp GCNQSD đất số 09464, gồm các thửa số 0015, 0040, 0043, 0200, 0458) thì nguyên đơn cho rằng

đã nhận chuyển nhượng toàn bộ còn ông B1 xác định chỉ chuyển nhượng một phần còn chừa lại khẩu đìa 603,4m^2 không chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Đối với một phần diện tích nằm trong thửa số 204 ghi tên Nguyễn Văn T1 thì ông T1 xác định trước đây ông biết ông B1 có chuyển nhượng một công đất do ông đứng tên kê khai cho ông D nhưng ông không tranh chấp hay yêu cầu gì, từ trước đến nay và trong vụ án này ông cũng không yêu cầu giải quyết gì nên xin vắng mặt.

[5] Như đã nhận định trên, toàn bộ diện tích đất theo đo vẽ thực tế là 50.008,4m^2 là đất ông B1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn nên nguyên đơn được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng này. Do phần đất này ông B1 đã chuyển nhượng hết cho vợ chồng ông D nên ông B1 không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên, cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại các thửa đất số 0199 và 0200 đứng tên ông Phạm Văn B1 để ông D và bà L đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo quy định. Do phần đất tại thửa số 0200 đã chuyển nhượng cho ông D từ năm 1994 là trước khi ông B1 ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhưng Ngân hàng không thẩm định làm rõ tài sản thế chấp mà vẫn đồng ý ký kết nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33223/HĐTC ngày 30/7/2015 giữa ngân hàng NN&PTNT Việt Nam với ông Phạm Văn B1 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 37.400m^2 tại thửa số 0200, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/4/1995 đứng tên ông Phạm Văn B1 là phù hợp.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là ông B1 cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ mới nào khác ngoài các tài liệu chứng cứ đã được xem xét ở cấp sơ thẩm nên không có cơ sở xem xét để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông B1.

[7] Từ những cơ sở trên, án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà L với vợ chồng ông B1, bà B3, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B1 về việc yêu cầu ông D trả lại phần đất khẩu đìa là có căn cứ phù hợp với các chứng cứ tài liệu đã thu thập được và quy định của pháp luật. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ tuyên buộc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp mà không tuyên cụ thể số thửa nào tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 là chưa rõ ràng, sẽ khó khăn trong giai đoạn thi hành án nên cần chỉnh sửa cách tuyên án cụ thể và chính xác hơn, do vậy, cần thiết phải sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm. Ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B1.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông B1 được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn B1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi của ông Nguyễn Minh D, bà Đinh Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh D, bà Đinh Thị L với ông Phạm Văn B1, bà Diệp Thị B3. Ông D, bà L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo trích đo hiện trạng ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài Nguyên và Môi Trường thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Cà Mau có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất ông Trần Văn Lập, ông Trần Văn Thành mốc M1, M17 dài 197.53m; mặt hậu giáp đất Bùi Quốc Khởi mốc M2, M3 dài 60.17m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của bà Đoàn Thị Hường, bà Lê Thị Thắm, bà Phạm Thị Phượng mốc M3, M17 dài 485.77 m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của ông Võ Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Dân dài 431.16m. Tổng diện tích thực tế là 50.008,4m^2, tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 045531 cấp ngày 18/01/1995 tại thửa số 0199 tờ bản đồ số 02 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/4/1995 (Theo Quyết định số 71/QĐ.UB ngày 24/3/1994 của UBND huyện Thới Bình, vào sổ cấp GCNQSD đất số 09464) tại thửa số 0200 tờ bản đồ số 02 đều đứng tên ông Phạm Văn B1. Ông Nguyễn Minh D và bà Đinh Thị L được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên ông bà và diện tích đo đạc thực tế theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh D trả lại phần đất tại thửa 1 diện tích 603.4m^2 (kích thước mốc M14, M15 = M16, M17 đều dài 18m, M14, M17 = M15, M16 đều dài 36m, theo trích đo hiện trạng ngày 29 tháng 7 năm 2020).

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33223/HĐTC ngày 30/7/2015 ký kết giữa ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Văn B1 vô hiệu đối với phần diện tích đất 37.400m^2 tại thửa số 0200 tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/4/1995 đứng tên ông Phạm Văn B1.

5. Buộc ông Phạm Văn B1 thanh toán cho ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền vốn 160.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày

13/7/2021 là 11.441.096 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 171.441.096 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn không trăm chín mươi sáu đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng.

6. Chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn B1 phải hoàn lại cho ông Nguyễn Minh D chi phí đo đạc số tiền 14.557.000 đồng và chi phí định giá số tiền 1.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền 16.057.000 đồng (mười sáu triệu không trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Trường hợp, ông B1 chậm trả cho ông D thì phải chịu lãi theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngày 06/12/2019 ông Nguyễn Minh D nộp tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0010785 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại (BL 21). Ngày 19/7/2021 đại diện ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam nộp tạm ứng án phí số tiền là 4.286.000 đồng (bốn triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0011710 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại (BL 228). Ông Phạm Văn B1 được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn B1 được miễn nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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

(Đã ký)

Châu Minh Hoàng