TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 96/2024/DS-PT
Ngày 28– 02 – 2024
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: Ông Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập.

Ông Đỗ Cao Khánh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Ngọc Chọn – Là 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 Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 504/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 390/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Hoàng Thị Đ1, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

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

3. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1959 (cha bà Đ1, ông Đ; có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Mai Thiên T1, sinh năm 1977, Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C; Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1942 (có đơn xin vắng mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Văn N là Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N2 (viết tắt là A)

Địa chỉ: Số B L, Phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của A: Ông Phạm Anh C, chức vụ Phó giám đốc chi nhánh huyện T, Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của A, văn bản ủy quyền số 16/QĐ-NHNoTB ngày 19/3/2022 (có đơn xin vắng mặt);

2. Ông Trương Sơn N1, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

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

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn Đ và bà Hoàng Thị Đ1 là nguyên đơn; Ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị M là bị đơn; Ông Trương Sơn N1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 12-6-2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn T, anh Huỳnh Văn Đ, chị Hoàng Thị Đ1 và người đại diện trình bày*:

Ngày 29 tháng 01 năm 2015, bà Nguyễn Thị M cùng con bà là ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P có chuyển nhượng cho ông T, ông Đ, bà Đ1 phần đất diện tích: 9,276 công tầm lớn, tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng 28.000.000 đồng/công: 9,276 công x 28.000.000 đồng = 259.728.000 đồng (hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng). Ông T, ông Đ, bà Đ1 đã thanh toán cho bà M, ông S, bà P số tiền 179.728.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng), còn nợ lại 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Khi nào bà M, ông S, bà P làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông T, ông Đ, bà Đ1 thanh toán đủ. Bà M, ông S, bà P chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông Đ, bà Đ1 trong thời gian là 90 ngày, kể từ ngày 19/12/2014 (âm lịch). Ông T, ông Đ, bà Đ1 nhận đất sử dụng từ ngày 11/02/2015 đến nay.

Trước khi chuyển nhượng ông T, ông Đ, bà Đ1 có yêu cầu ông S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S giao bản phô tô và hẹn 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay ông S chỉ giao đất nhưng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông Đ, bà Đ1. Do ông S là giáo viên, ông S có cam kết thời gian thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cụ thể là 03 tháng và ông T, ông Đ, bà Đ1 mong muốn có đất để sản xuất nên tin vào lời nói của ông S. Khi chuyển nhượng ông T, ông Đ, bà Đ1 hoàn toàn không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đã thế chấp cho A.

Ông T, ông Đ, bà Đ1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2015. Sau đó khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2015, giữa ông T, ông Đ, bà Đ1 với bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P. Yêu cầu bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 689.600.100 đồng.

Trên đất có căn nhà (nhà canh tôm) kết cấu khung sườn cây gổ địa phương, cửa thiết, vách thiết và lợp típ lô xi măng trị giá 3.869.250 đồng; mương nuôi tôm diện tích 1353.6m^2 ông T, ông Đ, bà Đ1 không yêu cầu xem xét. Ông T, ông Đ, bà Đ1 tự tháo dỡ di dời căn nhà (nhà canh tôm) khi giao đất cho bà M, ông S, bà P.

** Ông Trương Hoàng S, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị P trình bày:*

Ông S, bà M, bà P thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Đ, bà Đ1 và ông Tổng phần đất diện tích 9,276 công tầm lớn tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 28.000.000 đồng/công với tổng số tiền là 259.728.000 đồng. Ông Đ, bà Đ1 và ông T đã đưa tiền cọc cho ông S, bà M, bà P là 179.728.000 đồng, còn nợ lại số tiền 80.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/01/2015 và khi giao tiền có làm biên nhận. Ông S, bà M, bà P đã giao đất cho nguyên đơn.

Do khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà Đ1 và ông T thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S, bà M, bà P đã thế chấp cho Ngân hàng N2 – chi nhánh huyện T để vay vốn. Hiện nay ông S, bà M, bà P chưa có khả năng thanh toán cho Ngân hàng nên chưa thể nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ1 và ông T được.

Ông S, bà M, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2015 giữa anh, bà P, bà M với ông Đ, bà Đ1 và ông T. Ông S, bà M, bà P thống nhất trả số tiền đã nhận cho ông Đ, bà Đ1 và ông T là 179.728.000 đồng. Ông Đ, bà Đ1 và ông T trả lại phần đất chuyển nhượng cho anh. Khi chuyển nhượng ông Đ, bà Đ1 và ông T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng và còn nợ lại 80.000.000 đồng nên ông S, bà M, bà P không có lỗi nên không chấp nhận bồi thường thiệt hại ông Đ, bà Đ1 và ông T.

*Đại diện A.trình bày***:** Căn cứ vào hồ sơ vay vốn của ông Trương Sơn N1 là con bà Nguyễn Thị M. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T xin giải trình về món vay của như sau: Hồ sơ vay ngày 22/05/2023, thời hạn trả nợ cuối cùng 20/05/2024, số tiền vay: 1.145.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi tôm, nuôi cá. Số tiền lãi tính đến ngày 28/08/2023 là: 18.194.521 đồng, tổng cộng gốc và lãi là: 1.163.194.521 đồng. Tài sản là đảm bảo tiền vay là một quyền sử dụng đất diện tích 62.990m^2 theo giấy chứng nhận số E0081945 cấp ngày 14/03/1995, đứng tên bà Nguyễn Thị M.

Quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T, Ngân hàng yêu cầu nếu trong quá trình xét xử tại phiên toà có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản thế chấp để đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện T. Yêu cầu Quý Tòa buộc hộ vay nêu trên phải thực hiện nghĩa

vụ thanh toán vốn và lãi nợ vay với Ngân hàng theo hợp đồng đã ký. Nếu không thanh toán nợ cho ngân hàng, yêu cầu xử lý theo pháp luật hiện hành.

Anh Trương Sơn N1 trình bày tại văn bản ý kiến ngày 06/9/2023:

Ông N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do sau:

Thứ nhất, phần đất đang tranh chấp trước đây do mẹ ông N1 là bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N2, tỉnh Cà Mau. Do sức khỏe, tuổi cao và ông N1 là con út trong gia đình nên được bà M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này để ông N1 phụng dưỡng bà Mai sau n và thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với tài sản được tặng cho theo quy định của pháp luật.

Sau khi được tặng cho phần đất ông N1 đã thực hiện thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất đứng tên ông N1. Giấy chứng nhận vẫn được thế chấp tại Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện T cho đến nay. Xét thấy, theo hồ sơ thể hiện thì các bên giao dịch ngày 29 tháng 01 năm 2015 thì vào thời điểm này phần đất trên đang được thế chấp Ngân hàng. Đồng thời, việc giao dịch chuyển nhượng mua bán phần đất nêu trên thì bản thân anh hoàn toàn không biết.

Phần đất hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng N2 chi nhánh huyện T, số tiền còn nợ lãi và vốn là 1.145.000.000 đồng, nên việc các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng năm 2015 là không thể thực hiện được. Tài sản thế chấp không được sang, bán, chuyển nhượng trừ trường hợp được Ngân hàng chấp thuận băng văn bản. Vì thế Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2015 là không đúng quy định của pháp luật. Ông N1 yêu cầu: Xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2015 và không thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị Đ1, anh Huỳnh Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2015 giữa ông S, bà P, bà M với ông Đ, bà Đ1 và ông T là vô hiệu. Buộc ông Đ, bà Đ1 và ông T trả cho ông S, bà P, bà M phần đất có vị trí, kích thước, diện tích như sau: Mặt tiền giáp kinh Cấp 3 mốc M1, M2 dài 47,79m; mặt hậu giáp phần đất của ông Hồ Văn B mốc M3, M4 dài 48,3m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất còn lại của ông Trương Hoàng S (bà Nguyễn Thị M) mốc M1, M4 dài 202,4m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn C1 mốc M2, M3 dài 184,22m. Diện tích là 11.720,1m^2 tại ấp H, xã T, huyện T. Do ông Đ, bà Đ1 đang nuôi thủy sản nên trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Đ, bà Đ1 phải thu hoạch toàn bộ thủy sản trên phần đất.

2. Buộc ông S, bà P, bà M trả lại cho ông Đ, bà Đ1 và ông Tổng số tiền 179.728.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng).

3. Buộc ông S, bà P, bà M bồi thường thiệt hại cho ông Đ, bà Đ1 và ông Tổng số tiền chênh lệch giá là 689.600.100 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn một trăm đồng).

4. Buộc anh Trương Sơn N1 thanh toán cho ngân hàng N2 số tiền vốn 1.145.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 28/08/2023là: 18.194.521 đồng, tổng cộng gốc và lãi là số tiền 1.163.194.521 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/8/2023 đến khi thanh toán xong nợ cho ngân hàng. Trường hợp không thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

5. Thành quả lao động: Một căn nhà (nhà canh tôm) kết cấu khung sườn cây gổ địa phương, cửa thiết, vách thiết và lợp típ lô xi măng trị giá 3.869.250 đồng; mương nuôi tôm diện tích 1.353,6m^2 ông T, ông Đ, bà Đ1 không yêu cầu nên không xem xét. Ông T, ông Đ, bà Đ1 tự tháo dỡ di dời căn nhà (nhà canh tôm) khi giao đất cho bà M, ông S, bà P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2023, ông Huỳnh Văn Đ và bà Hoàng Thị Đ1 là nguyên đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo đồng ý với bản án sơ thẩm, nhưng không đồng ý phần án phí sơ thẩm.

Ngày 20/10/2023, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị M kháng cáo. Nội dung yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận trả số tiền 179.728.000 đồng. Không đồng ý bồi thường thiệt hại và số tiền chi phí tố tụng.

Ngày 20/10/2023, ông Trương Sơn N1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án, kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Vì Tòa án sơ thẩm đưa Ngân hàng nông nghiệp vào tham gia tố tụng ông không hay biết ý kiến của Ngân hàng thế nào nên phải chịu tiền án phí và bị buộc trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến nguyên đơn ông T xác định ông đồng ý với bản án sơ thẩm. Đối với ông Đ bà Đ1 vắng mặt, nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về phần án phí.

Ý kiến các bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo xác định về lỗi cả hai cùng có lỗi, nên phần bồi thường cả hai cùng chịu, đối với bà M và bà P xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích cho các nguyên đơn: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ1 và ông Đ sửa phần án phí về lỗi làm hợp đồng vô hiệu là do phía lỗi của bị đơn toàn bộ.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích cho các bị đơn: Yêu cầu sửa bản án xác định lỗi cả hai khi chuyển nhượng các nguyên đơn vẫn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn chấp nhận thiết lập hợp đồng chuyển nhượng, số tiền đã nhận là tiền cọc.

Ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều còn trong hạn luật định.

Xét kháng cáo của bà Đ1, ông Đ. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng về phần án phí buộc bà Đ1, ông Đ nộp án phí có giá ngạch là chưa phù hợp. Sau khi tuyên án cấp sơ thẩm có đính chính phần án phí, nội dung đính chính chỉ xem xét miễn giảm án phí của ông T, còn lại vẫn buộc ông Đ và bà Đ1 phải nộp án phí có giá ngạch số tiền là 26.986.562 đồng là không đúng, vì án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng lại tính án phí có giá ngạch buộc ông Đ bà Đ1 là nguyên đơn chịu án phí cho nên cấp phúc thẩm sửa phần án phí. Ông Đ và bà Đ1 không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Vấn đề nữa là cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm việc bổ sung đính chính, sửa chửa bản án khi có sai xót về số liệu nhầm lẫn về phép tính, còn trong vụ án này cấp sơ thẩm đã tính án phí có giá ngạch buộc nộp và xét miễn án phí cho ông T cho nên cần phải rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2015 giữa ông S, bà P, bà M với ông Đ, bà Đ1 và ông T vô hiệu là có căn cứ. Khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà Đ1 và ông T thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp huyện N2 việc giao dịch chưa được sự đồng ý của Ngân hàng lúc đang thế chấp. Hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức và nội dung.

Về giá chuyển nhượng trị giá là 259.728.000 đồng. Trên thực tế bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, từ khi phía bị đơn nhận số tiền 179.728.000 đồng. Số tiền này được đối trừ vào số tiền chuyển nhượng không phải là tiền đặt cọc, các bên cũng đã thỏa thuận trong thời gian 90 ngày bên B là bên bà M, ông S, bà P sẽ làm giấy chủ quyền cho bên nhận chuyển nhượng là ông Tổng bà Đẹp ông Đ và trả tiếp phần tiền còn lại số tiền là 80.000.000đ. Đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng không thể làm thủ tục chuyển nhượng, tách giấy.

Do việc chuyển nhượng đất ngày 29/01/2015 giữa bà M, ông S, bà P với ông T, ông Đ, bà Đ1 không tuân thủ theo quy định Luật đất đai và các qui định khác về pháp luật đất đai, nên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Khi vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị Đ1, ông Huỳnh Văn Đ số tiền 179.728.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng). Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị Đ1, ông Huỳnh Văn Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị M,

ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo bản trích đo hiện trạng ngày 14 tháng 8 năm 2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn P1.

[3] Xét lỗi vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị Đ1, anh Huỳnh Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P thấy rằng vào thời điểm chuyển nhượng đất (ngày 29/01/2015) thì bà M đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng việc thế chấp này ông S, bà M, bà P đều biết nhưng vẫn chuyển nhượng đất cho ông T, ông Đ, bà Đ1.

Tại hợp đồng các bên còn thỏa thuận bên bà M, ông S, bà P có trách nhiệm chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông T, ông Đ, bà Đ1 trong thời gian 90 ngày, kể từ ngày 19/12/2014 (âm lịch). Do việc không thanh toán cho Ngân hàng nên không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn của phía bị đơn. Bà M, ông S, bà P không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng để xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên cho ông T, ông Đ, bà Đ1. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay thời gian cũng đã lâu nên giá đất có sự chênh lệch.Theo chứng thư thẩm định giá ngày 28/8/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 thì giá trị phần đất tranh chấp là 949.328.100 đồng trừ đi giá trị chuyển nhượng là 259.728.000 đồng = 689.600.100 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn một trăm đồng). Bà M, ông S, bà P có nghĩa vụ bồi thường là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo ông Sơn N1 cho rằng nhận thông báo số 237 ngày 12/9/2023 của Tòa án Thới Bình về việc thụ lý vụ án mới quyết định hoãn phiên tòa ngày 19/9/2023 quyết định nhập vụ án ngày 13/9/2023 thông báo đưa người tham gia tố tụng số 95 ngày 13/9/2023. Ngày 20/9/2023 gia đình mới nhận được thông báo đến ngày 29/9/2023 Tòa án Thới Bình xét xơ thẩm về tố tụng là sai qui định pháp luật. (Ngày 06/9/2023 ông Sơn N1 đã có đơn xin vắng mặt tất cả các phiên họp công khai chứng cứ tiếp cận chứng cứ và xét xử vắng mặt) Bản thân ông và gia đình hoàn toàn biết được các thông tin này nhưng ông ông và gia đình không có ý kiến. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án lần đầu là các nguyên đơn khởi kiện các bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm đã tiến hành công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải vào ngày 05/7/2023 và phát hiện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N2 và ông Trương Sơn N1. Ngày 28/8/2023 Ngân hàng Nông nghiệp và triển nông thôn huyện N2 có ý kiến yêu cầu Tòa án buộc thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp. Ngày 29/8/2023 Ngân hàng dự nộp án phí sơ thẩm, ngày 30/8/2023 Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 06/9/2023 ông N1 có đơn xin vắng mặt tất cả các phiên họp và xét xử. Đến ngày 11/9/2023 Các nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với các bị đơn, nội dung bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại. Lẽ ra khi nguyên đơn kiện bổ sung, cấp sơ thẩm chỉ hướng dẫn nguyên đơn thay đổi yêu cầu, từ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển sang yên cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và nộp án phí về việc bồi thường

hợp đồng vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm lại thụ lý vụ án mới và ra quyết định nhập vụ án là không cần thiết.

Như vậy đối với ông Sơn N1 bản thân ông biết Ngân hàng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vụ án và bản thân ông biết ông là người vay tiền Ngân hàng. Tại phiên tòa ông S thừa nhận ông Sơn N1 cùng ở chung nhà với bà M và ông S, bà P. Nhưng ngày 06/9/2023 ông đã có đơn xin vắng mặt tất cả. Từ đó án sơ thẩm đã xét xử vắng mặt ông. Nên kháng cáo yêu cầu hủy bản án và không đồng ý chịu án phí là không có căn cứ.

Đối với S, P, M xác định có nộp đơn khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng thông qua đường bưu điện ngày 08/9/2023, nội dung yêu cầu hủy hợp đồng, xác định lỗi cả hai nhưng Tòa án Thới Bình không xử lý đơn. Khi nhận được thông báo thụ lý vụ án 237/2023 ngày 12/9/2023 thì gia đình có làm đơn phản tố ngày 27/9/2023 nộp trực tiếp tại Tòa án, nhưng Tòa án không thụ lý yêu cầu này lẽ ra bản án sơ thẩm phải nói rõ trong phần nhận định bản án trường hợp này không phải là phản tố vì cả nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu hợp đồng vô hiệu.

Đối với kiến trúc trên đất là Một căn nhà (nhà canh tôm) kết cấu khung sườn cây gổ địa phương, cửa thiết, vách thiết và lợp típ lô xi măng trị giá 3.869.250 đồng; mương nuôi tôm diện tích 1.353,6m^2 ông T, ông Đ, bà Đ1 không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Ông T, ông Đ, bà Đ1 sẽ tự tháo dỡ di dời căn nhà (nhà canh tôm) khi giao trả đất cho bà M, ông S, bà P.

[5] Đối với việc ông Sơn N1 vay Ngân hàng nông nghiệp huyện T. Các bên không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Chi phí tố tụng: Xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 9.825.680 đồng, định giá số tiền 8.208.000 đồng do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ1, ông Đ nên buộc bà M, ông S, bà P phải hoàn lại cho ông T, bà Đ1, ông Đ. Tổng chi phí tố tụng là 18.033.680 đồng.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình là không cần thiết và chưa phù hợp với phân tích trên

Từ những phân tích trên chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà Đ1 sửa phần án phí của bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà M, bà P và ông N1.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, ông Đ, bà Đ1 không phải nộp, ông T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Án sơ thẩm chấp nhận miễn án phí cho ông T nên không phải chịu. Ngày 14/6/2023 ông T, ông Đ, bà Đ1 có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng lai thu số 0003698 và ngày 12/9/2023 ông Đ, bà Đ1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng lai thu số 0003837, ông Đ và bà Đ1 được nhận lại 500.000 đồng, ông T được nhận lại 100.000 đồng.

Bà M, ông S, bà P phải chịu số tiền 38.079.843 đồng. Do bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên miễn cho bà M số tiền 12.793.281 đồng. Ông S, bà P nộp số tiền 25.586.562 đồng.

Ông Trương Sơn N1 nộp số tiền 46.895.836 đồng.

Ngân hàng N2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 23.358.000 đồng theo biên lai thu số 0003833.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ, bà Đ1 không phải nộp. Ông S, bà P, ông N1 phải chịu

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Đ1, ông Huỳnh Văn Đ; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P; Không chấp nhận kháng cáo của người liên quan là ông Trương Sơn N1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị Đ1, ông Huỳnh Văn Đ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2015 với bà Nguyễn Thị M, ông Trương Hoàng S, bà Trần Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2015 giữa ông S, bà P, bà M với ông Đ, bà Đ1 và ông T là vô hiệu.

Buộc ông Đ, bà Đ1 và ông T trả cho ông S, bà P, bà M phần đất có vị trí, kích thước, diện tích như sau: Mặt tiền giáp kinh Cấp 3 mốc M1, M2 dài 47,79m; mặt hậu giáp phần đất của ông Hồ Văn B mốc M3, M4 dài 48,3m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất còn lại của ông Trương Hoàng S (bà Nguyễn Thị M) mốc M1, M4 dài 202,4m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn C1 mốc M2, M3 dài 184,22m. Diện tích là 11.720,1m^2 tại ấp H, xã T, huyện T. Do ông Đ, bà Đ1 đang nuôi thủy sản nên trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Đ, bà Đ1 phải thu hoạch toàn bộ thủy sản trên phần đất.

2. Buộc ông S, bà P, bà M trả lại cho ông Đ, bà Đ1 và ông Tổng số tiền 179.728.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Đ, bà Đ1 và ông Tổng số tiền chênh lệch giá là 689.600.100 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu sáu trăm nghìn một trăm đồng). Tổng hai khoản là 869.328.100 đồng

3. Buộc anh Trương Sơn N1 thanh toán cho ngân hàng N2 số tiền vốn 1.145.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 28/08/2023 là: 18.194.521 đồng, tổng cộng gốc và lãi là số tiền 1.163.194.521 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/8/2023 đến khi thanh toán xong nợ cho ngân hàng. Trường hợp không thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

4. Ông T, ông Đ, bà Đ1 tự tháo dỡ di dời Căn nhà (nhà canh tôm) kết cấu khung sườn cây gổ địa phương, cửa thiết, vách thiết và lợp típ lô xi măng trị giá 3.869.250 đồng; mương nuôi tôm diện tích 1.353,6m^2 (nhà canh tôm) khi giao đất cho bà M, ông S, bà P.

5. Chi phí tố tụng: Buộc bà M, ông S, bà P phải hoàn lại cho ông T, bà Đ1, ông Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 9.825.680 đồng, định giá số tiền 8.208.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng là 18.033.680 đồng (mười tám triệu không trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, ông Đ, bà Đ1 không phải nộp, ông T là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí. Ngày 14/6/2023 ông T, ông Đ, bà Đ1 có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng lai thu số 0003698 và ngày 12/9/2023 ông Đ, bà Đ1 có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng lai thu số 0003837, ông Đ và bà Đ1 được nhận lại 500.000 đồng; ông T được nhận lại 100.000 đồng.

Bà M, ông S, bà P chịu số tiền 38.079.843 đồng (ba mươi tám triệu không trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng), do bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên miễn cho bà M số tiền 12.793.281 đồng (mười hai triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng). Ông S, bà P nộp số tiền 25.586.562 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng).

Anh Trương Sơn N1 nộp số tiền 46.895.836 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

Ngân hàng N2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 23.358.000 đồng theo biên lai thu số 0003833 ngày 29/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ, bà Đ1 không phải nộp. Ngày 13/10/2023 đã dự nộp 300.000 đồng lai số 0003919 tại Chi cục Thi hành án huyện Thới Bình, được nhận lại. Bị đơn Bà M thuộc trường hợp được miễn. Ông S, bà P phải nộp 300.000 đồng. Ngày 25/10/2023 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng lai số 0003953 tại chi cục thi hành án huyện Thới Bình, được chuyển thu. Ông Trương Sơn N1 phải nộp 300.0000 đồng. Ngày 25/10/2023 đã dự nộp 300.000 đồng lai số 0003954 tại Chi cục thi hành án huyện Thới Bình, được chuyển thu.

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

Dương Hùng Quang