

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2018/DS-PT
Ngày 12 - 6 - 2018
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tấn.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Linh.

Ông Võ Minh Triều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Anh Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 12 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 93/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đoàn Công T – Văn phòng luật sư Đoàn Công T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1940 (đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1.1. Bà Phùng Thị H, sinh năm 1948 (vắng mặt).

- 1.2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1967 (có mặt).
- 1.3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1974 (vắng mặt).
- 1.4. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1977 (có mặt).
- 1.5. Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 1.6. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 1.7. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1980 (vắng mặt).
- 1.8. Bà Phạm Thị Bích M, sinh năm 1983 (vắng mặt).
2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn M

Người đại diện hợp pháp của NLQ1: Ông Phạm Tấn T, theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2017 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2.

Địa chỉ: Số 170, đường Hai Bà Trưng, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn T.

Người đại diện hợp pháp của NLQ2: ông Dương Đồng T, sinh năm 1977, theo văn bản ủy quyền số 271/UQ-TGD.17 ngày 22/6/2017 (có mặt).

3. NLQ3 (vắng mặt).
4. NLQ4 (vắng mặt).
5. NLQ5 (vắng mặt).
6. NLQ6 (có mặt).
7. NLQ7 (vắng mặt).
8. NLQ8 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7: NLQ8, sinh năm 1980, theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2015 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ4, NLQ6, NLQ7: Luật sư Phạm Hoàng K, Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng K – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

9. NLQ9; địa chỉ: Ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

10. NLQ10; địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

11. NLQ11 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

12. NLQ12 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H1 - bị đơn; NLQ2, NLQ8, NLQ4, NLQ6 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày: Vào ngày 15/9/1995, ông Phạm Văn H có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 28.000m² (bằng 28 công tầm nhỏ) tại các số thửa 31, 49, 50; tờ bản đồ số 05; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Bo 504/QSĐĐ/97/QĐ-UB đất tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 07 (bảy) lượng vàng 24k. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 15/9/1994 có chữ ký bên bán là ông Phạm Văn H và con trai ông H là Phạm Văn H1 cùng những người chứng kiến là ông Nguyễn Văn M, ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn T (là phó BQL Tập đoàn 6).

Bà đã giao đủ 07 lượng vàng cho ông H, khi giao vàng có mặt NLQ4 là vợ của ông H. Ông H đã giao đất cho bà sử dụng từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Ông H và ông H1 có cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho bà, nhưng ông H và ông H1 không thực hiện theo cam kết, bà tiếp tục yêu cầu cho ông H và ông H1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tự làm thủ tục thì ông H lẽ ra phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H cho bà nhưng ông H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H cho bà để bà sang tên mà lại giao giấy đất (bìa xanh) số B00603/QSĐĐ/QĐ/97/HĐ ngày 26/10/1993 của Ủy ban nhân dân huyện H, diện tích 12.558m², thửa số 03, tờ bản đồ số 05 mang tên ông Trương Văn H. Do bà không biết chữ nên bà cầm giấy ông Trương Văn H lại tưởng là giấy của ông H nên không sang tên được.

Năm 2010, bà mới phát hiện ông H đã làm thủ tục tặng cho con là NLQ8 đứng tên diện tích đất 18.000m² (nằm trong diện tích 28.000m²) mà ông H đã chuyển nhượng cho bà, từ đó các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Ngày 01/10/2012 ông H chết, nay bà yêu cầu NLQ4 cùng với các con là ông Phạm Văn H1, NLQ6, NLQ5, NLQ7, NLQ11, NLQ12, NLQ8 phải giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H làm thủ tục tặng cho NLQ8 để bà sang tên theo quy định pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 00594/1135/QĐ-UB ngày 13/05/2009 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên NLQ8 vì Giấy chứng nhận này Ủy ban nhân dân huyện H cấp là vi phạm pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Văn H1 trình bày: Ông thừa nhận vào năm 1994 cha ông tên Phạm Văn H có chuyển nhượng cho bà T 28.000m² đất tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 07 lượng vàng 24k hai bên có làm giấy tay vào ngày 15/9/1994; đồng thời ông có ký vào tờ sang nhượng, phía bà T đã giao đủ vàng và ông H đã giao đất cho bà T sử dụng đến nay. Khi giao đất xong cho bà T, ông H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích 28.000m² để bà T làm thủ tục sang tên, mà lấy một Giấy chứng nhận quyền sử dụng số B00603/QSĐĐ/QĐ/97/HĐ ngày 26/10/1993 đứng tên ông Trương Văn H giao cho bà T Sang tên, sau đó ông H mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 28.000m² làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T 18.000m² theo hình thức là thừa kế. Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 31, 31-a, 49, 50 tờ bản đồ số 05, diện tích 22,284m². Trong đó, có diện tích 18.000m² là của bà T đang sử dụng, 4.284m² là đất thổ cư và vườn tạp của gia đình ông H.

Nay bà T yêu cầu ông và ông H phải thực hiện hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để bà T sang tên. Ông đồng ý sang cho bà T 10.000m² còn lại 18.000m² là ông không đồng ý sang vì ông H đã làm hồ sơ chuyển nhượng cho NLQ8.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

NLQ8 và đại diện theo ủy quyền của NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 trình bày:

Nguồn gốc đất này là vào năm 1978, gia đình ông từ Campuchia về được Nhà nước đưa vào khu kinh tế mới ở K sinh sống, đến năm 1989 Nhà nước mới cấp cho hộ gia đình ông 22.284m², do cha ông là ông Phạm Văn H đại diện đứng tên. Đến năm 2009, ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn H1 (anh ruột của ông) có làm thủ tục tặng cho ông 04 thửa đất gồm thửa số 31, 31a, 49 và 50 tổng diện tích 22.284m² trong đó, đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm diện tích 3.629m² và đất trồng lúa diện tích 13.113m², 5.242m². Ông không nhớ năm nào ông H và ông H1 có chuyển nhượng cho bà T phần đất của ông H và ông H1 là 10.000m² và có cố thêm cho bà T 18.000m² trong phần đất mà gia đình ông được Nhà nước cấp, nhưng giá cả và việc giao vàng như thế nào ông không biết nhưng tổng cộng nhận của bà T là 07 lượng vàng 24k. Phần đất mà bà T đang sử dụng là 28.000m² trong đó, 18.355m² là đất ông H tặng cho ông, còn lại 10.000m² là đất của ông Trương Văn Hộ chuyển nhượng cho ông H và ông H chuyển nhượng lại cho bà T.

Phần đất 18.000m² ông không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T sang tên là vì số đất này ông H chuyển nhượng cho bà T như thế nào ông

không biết nhưng chỉ chuyển nhượng có 10.000m². Hiện nay toàn bộ đất thổ cư là 4.284m² và 18.000m² đang tranh chấp với bà T ông đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 00594/1135/QĐ-UBND do UBND huyện H ngày 13/5/2009 và ông đã thế chấp tại Ngân hàng An Bình ở R để vay số tiền 400.000.000 đồng.

Nay bà T yêu cầu ông phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục sang tên thì ông không đồng ý vì đây là khẩu phần còn lại của ông và của các anh chị em ông. Riêng phần nợ Ngân hàng ông và vợ ông là bà Đào thừa nhận những lời trình bày của đại diện Ngân hàng là đúng nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn xin Ngân hàng cho ông và bà Đào giải quyết vụ tranh chấp đất với bà T xong thì vợ chồng ông sẽ chuyển nhượng đất để trả nợ cho Ngân hàng. Còn riêng diện tích 10.000m² còn lại bà T đang quản lý, sử dụng thì ông đồng ý giao cho bà T phần đất này. Diện tích 18.000m² mà ông H tặng cho ông hiện nay bà T đang quản lý sử dụng, nay yêu cầu bà T phải trả lại cho ông để ông quản lý sử dụng.

Riêng đôi phần đất Nhà nước cấp cho hộ gia đình của ông, trong đó có bà H, bà C, ông S, bà M, bà C, bà L và ông nhưng tất cả các diện tích đất này mẹ ông và các anh chị em của ông đều thống nhất giao cho ông để ông bán trả nợ Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị Đào trình bày: Bà thống nhất theo ý kiến của chồng bà là ông Phạm Văn T.

Bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị L: Tòa án đã T hành mời nhiều lần nhưng hai bà vắng mặt không lý do và cũng không có yêu cầu gì.

Ông PH Văn Lập xác nhận thống nhất với lời trình bày của bà vợ ông là bà Phạm Thị T, ông không có ý kiến gì thêm.

NLQ1 trình bày: Vào ngày 12/8/2011 ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đào có đến NLQ1 vay số tiền 400.000.000 đồng, ông T có thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Phạm Văn T, diện tích 22.284m², thửa 31, 31-a, 49, 50, tờ bản đồ số 05, số phát hành AK935704, số vào sổ MHS00594/1135/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 13/5/2009, hai bên thỏa thuận lãi suất tại thời điểm đó là 23%/năm, lãi phạt quá hạn là 150% lãi vay, từ khi vay đến nay phía ông T và bà Đào có thanh toán được 6 tháng tiền lãi, sau đó ông T và bà Đào không đóng nữa. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Đào phải trả cho NLQ1 số tiền gốc là 400.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2012 là 76.016.666 đồng, tổng cộng là 476.016.666 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng số 168/11/TL/XXIII ngày 12/8/2011 và tiếp tục trả lãi theo đúng điều khoản của hợp đồng tín dụng đến khi dứt nợ thì thôi. Ngân hàng đồng ý giảm 30% tiền lãi khi ông T và bà Đào trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ông Phạm Văn Hoa trình bày: Vào năm 2003 ông có mua của ông Trương Văn Lôi diện tích đất 19.376m^2 , do lâu quá ông không nhớ số tiền là bao nhiêu, sau đó ông và ông Lôi T hành làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, đồng thời ông sử dụng ổn định không có ai tranh chấp và ông cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HS002154/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 08/9/2004 trong đó thửa 50a, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.769m^2 là do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đánh sai số thửa của ông Phạm Văn H sang thửa của ông Phạm Văn Lôi là thửa số 03, tờ bản đồ số 05 mới đúng. Việc Ủy ban nhân dân huyện H làm thủ tục cấp giấy trồng lên diện tích đất của bà Phạm Thị T thì ông không biết, thực tế ông vẫn sử dụng đủ diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Lôi, nay trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì ông yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H chỉnh lại cho đúng với thửa đất của ông.

Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến như sau: Diện tích 28.000m^2 đất ông Phạm Văn H làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T, phần đất này Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H đứng tên, giấy số B00504/QSĐĐ/97/QĐUB, do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 26/10/1993 tại thửa số 49, 50 tờ bản đồ số 05, diện tích là 27.603m^2 , mục đích sử dụng đất trồng lúa.

Năm 2001 do sai sót của cán bộ chuyên môn dẫn đến việc sai vị trí và thửa đất trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Lôi trong tổng diện tích 18.960m^2 ông Lôi được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 8.769m^2 thuộc đất 50a, tờ bản đồ số 05, ông H đã chuyển nhượng cho bà T (phần đất này nằm trong tổng diện tích 18.000m^2 hiện đang tranh chấp).

Phần đất 10.000m^2 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trương Văn Hộ không phải là diện tích hiện bà T đang canh tác.

Diện tích 18.000m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18.355m^2) đất đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T là phần đất nằm trong tổng diện tích 28.000m^2 ông Phạm Văn H đã làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T.

Việc lập thủ tục tặng cho diện tích 18.000m^2 đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18.355m^2) từ ông Phạm Văn H cho ông Phạm Văn T là sai trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2012 Tòa án đã kết hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H xác định vị trí đất tranh chấp diện tích đất bà T đang sử dụng là 27.853m^2 .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Buộc bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, Phạm Thị L, Phạm Thị C, Phạm Văn S, Phạm Thị C, Phạm Văn T, Phạm Thị Bích M phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Phạm Văn H sang tên bà Phạm Thị T.

Bà Phạm Thị T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cần phải qua công chứng (theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 00594/1135/QĐUB ngày 13/05/2009 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên Phạm Văn T (AK 935704).

3. Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đào phải trả cho Ngân hàng An Bình 400.000.000 đồng tiền gốc và số tiền lãi tạm tính đến ngày 25/09/2012 là 76.016.666 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 476.016.666 đồng và tính lãi tiếp theo hợp đồng số 168/11/TD/XXIII ngày 12/8/2011 từ ngày 26/9/2012 cho đến khi thi hành xong bản án.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng An Bình giảm 30% số tiền lãi khi ông T và bà Đào thi hành xong việc trả nợ.

4. Ông Phạm Văn Hoa có quyền làm đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H để được hướng dẫn giải quyết cụ thể về việc đổi lại thửa đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí do đặc và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 24 tháng 10 năm 2017 ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T, bà PH Thị H, ông Phạm Văn S đều yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: không đồng ý giao đất cho bà Phạm Thị T diện tích 18.000m², đất tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, vì đây là tài sản của gia đình ông, bà.

Ngày 18 tháng 10 năm 2017 Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì không chấp nhận giảm 30% lãi đối với ông T, bà Đào và cho rằng tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn T là không đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, người đại diện của bà H, ông S là ông T vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông S, ông T yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, bởi vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng đưa thiếu người liên quan là Ủy ban nhân dân xã M và những người thừa kế của ông H với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm

chưa xem xét toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ. Bà T và người bảo vệ quyền lợi cho bà T đều yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không đồng ý đơn kháng cáo của ông H1, bà H, ông S, ông T.

Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình là anh Dương Đồng T giữ nguyên đơn kháng cáo, không chấp nhận giảm 30% lãi đối với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Đào và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn T là không đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, sau khi tòa thụ lý giải quyết, ông Phạm Văn H chết lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định vợ, con của ông H là bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích M là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ mới phù hợp, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ những người thừa kế của ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H1, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà PH Thị H, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S; chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng giảm lãi cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đào.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng: ông Phạm Văn H đã chết sau khi vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định vợ là bà PH Thị H và các con là ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích M là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H mới phù hợp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vợ và các con của ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị L đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, ông H1, bà H, ông T, bà Đào, bà C, bà C, bà M, ông S, vào ngày 15/9/1994 ông H và ông H1 (con của ông H) có làm giấy tay bán cho bà T 28.000m² đất ruộng, giá là 07 lượng vàng 24k. Phía bà T đã giao vàng cho ông H, ông H1 và phía ông H, ông H1 đã giao đất cho bà T canh tác từ ngày 15/9/1994 đến nay nhưng ông H, ông H1, bà H chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T chuyển quyền sử dụng đất.

[3] Xét kháng cáo của H1, bà H, ông T, ông S cũng như lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông Phạm Văn H1 thừa nhận cha ông là ông H có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T 28.000m² đất tại tổ 6, ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 07 lượng vàng 24k và có làm giấy tay ngày 15/9/1994, bà T đã giao đủ vàng và ông H đã giao đất cho bà T canh tác từ năm 1994 cho đến nay. Hiện nay ông T đã đứng tên trên giấy đất này do ông H tặng cho ông Phạm Văn T vào năm 2009.

Đại diện là ông T và ông S trình bày, ông H chỉ có bán cho bà T 10.000m² còn 18.000m² là cầm cố chứ không có chuyển nhượng đất cho bà T nhưng ông T, bà H, ông S không có chứng cứ chứng minh là cố đất cho bà T diện tích 18.000m². Ngoài ra, còn khai nại do ông H và ông H1 đã chuyển nhượng cho bà T, cả bà H vợ ông H và các con không biết. Xét lời khai nại này không có căn cứ vì phần đất 18.000m² liền kề với phần đất thổ vườn gia đình bà H và các con bà H đang ở, H nữa ông H đã chuyển nhượng vào ngày 15/9/1994 đã nhận vàng và giao đất từ năm 1994 cho đến ngày 26/7/2012 là 23 năm mới biết việc chuyển nhượng là hoàn toàn không có cơ sở.

[4] Tại án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã xác định “*Trường hợp nhà đất là tài sản C của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”.

Việc này phía bà H và các con bà biết ông H đã chuyển nhượng đất cho bà T từ năm 1994 đến nay mà không phản đối, không có ý kiến gì nay không chấp nhận

việc đã chuyển nhượng đất của ông H là hoàn toàn không có căn cứ. Đồng thời đối chiếu tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Chứng tỏ rằng ông H, ông H1 chuyển nhượng đất cho bà T là giao dịch có hiệu lực (không vô hiệu).

[5] Xét việc ông H đã chuyển nhượng đất cho bà T vào ngày 15/9/1994 đến ngày 13/5/2009 ông H tặng cho ông T là con ruột, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 00594/1135/QĐUB ngày 13/5/2009 cho ông Phạm Văn T là trái với quy định của pháp luật. Tại Công văn số 224/UBND-TNMT ngày 11/3/2014 Ủy ban nhân dân huyện H đã có ý kiến như sau: Thửa đất 49, 50 tờ bản đồ số 05 diện tích 28.000m² (đo đạc thực tế 27.853m²) ông H đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T với giá 07 lượng vàng 24k vào năm 1994 bà T sử dụng trồng lúa liên tục cho đến nay.

Ủy ban nhân dân huyện H khẳng định việc Ủy ban nhân dân xã M ký chứng thực hợp đồng để ông T nhận tặng cho diện tích 18.000m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 18.355m²) đất nông nghiệp của ông H là không phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003. Việc lập thủ tục tặng cho diện tích 18.000m² (theo giấy 18.355m²) từ ông Phạm Văn H tặng cho ông Phạm Văn T là sai trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét cấp sơ thẩm áp dụng Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 005941/1135/QĐUB ngày 13/5/2009 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên ông Phạm Văn T là có cơ sở.

[6] Xét kháng cáo của Ngân hàng An Bình ngày 18/10/2017 yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án theo thủ tục phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền không chấp nhận giảm 30% lãi và cho rằng tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn T là không bảo đảm việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn T là trái pháp luật, trong khi năm 1994 ông H đã chuyển nhượng diện tích 28.000m² cho bà T và nhận 07 lượng vàng làm tờ chuyển nhượng viết tay đã nhận vàng và giao đất cho bà T canh tác mà năm 2009 lại tặng cho ông Phạm Văn T là hoàn toàn trái pháp luật. Phía ông Phạm Văn T không chứng minh được việc tặng cho này, khi ông T, bà Đào dùng diện tích đất trên thế chấp cho Ngân hàng An Bình vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp vay vốn số 168/11/TD/XXIII ngày 12/8/2011 nhưng đất này bà T đã nhận chuyển nhượng và

canh tác từ năm 1994 cho đến nay Ngân hàng không thẩm định cụ thể mà giao dịch với ông T tính đến ngày 26/9/2012 là 76.016.666 đồng tiền lãi, tổng cả gốc và lãi là 476.016.666 đồng là ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đào có trách nhiệm trả cho Ngân hàng An Bình gốc và lãi là có cơ sở. Đây là do rủi ro Ngân hàng không thẩm định cụ thể trước khi giao dịch là phải chịu trách nhiệm.

Xét việc cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Đồng T đại diện cho Ngân hàng An Bình giảm 30% tiền lãi cho ông T, bà Đào khi trả xong nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng không chấp nhận việc giảm 30% tiền lãi nghị nên chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng An Bình. Không chấp nhận giảm 30% lãi suất theo bản án sơ thẩm số 93/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện H là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự như ông H1, bà H, ông T, ông S không yêu cầu phản tố nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

Trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông H1, bà H, ông T và ông S và chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: Bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Bích M phải chịu 200.000 đồng.

Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Đào phải chịu án phí giá ngạch trên số tiền phải trả Ngân hàng An Bình là 23.800.000 đồng.

Ngân hàng An Bình và bà Phạm Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận.

- Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông H1, bà H, ông T và ông S và Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại 300.000 đồng.

- Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc: Bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Bích M phải chịu tiền chi phí đo đạc là 719.000 đồng và Chi phí định giá 2.667.000 đồng, tổng cộng là 3.386.000 đồng. Số tiền này bà Phạm Thị T đã tạm ứng trước nên trả lại cho bà Phạm Thị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai 2013; Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 kèm theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc công bố án lệ; Điều 29, Điều 48 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 kháng cáo của ông Phạm Văn H1, bà PH Thị H, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình về việc không chấp nhận giảm 30% lãi đối với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Đào.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 93/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Buộc bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích M phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn H sang tên bà Phạm Thị T.

Bà Phạm Thị T có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cần phải qua công chứng, chứng thực (theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015). Theo tờ trích đo địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang ngày 03/12/2012

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS 00594/1135/QĐUB ngày 13/5/2009 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang mang tên ông Phạm Văn T (AK 935704).

3. Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đào phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/9/2012 là 76.016.666 đồng tiền lãi. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 476.016.666 đồng và tính lãi tiếp theo hợp đồng số 168/11/TS/XXIII ngày 12/8/2011 từ ngày 26/9/2012 cho đến khi thi hành xong bản án.

4. Ông Phạm Văn Hoa có quyền làm đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để được hướng dẫn giải quyết cụ thể về việc đổi lại thửa đất.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm:

Buộc bà PH Thị H, ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Bích M phải chịu 200.000 đồng.

Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Đào phải chịu án phí giá ngạch trên số tiền phải trả Ngân hàng An Bình là 23.800.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.200.000 đồng theo biên lai thu số 09565 ngày 16/7/2012 và biên lai thu số 0009028 ngày 13/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.520.000 đồng theo biên lai thu số 02542 ngày 12/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm, hoàn lại cho ông Phạm Văn H1, bà Phùng Thị H, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S mỗi người 300.000 đồng, theo các biên lai thu số 0000507, 0000510, 0000508, 0000509 cùng ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000506 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc là 719.000 đồng; chi phí định giá 2.667.000 đồng. Tổng cộng C là 3.386.000 đồng. Bà Phạm Thị T đã trả xong. Nên bà Phùng Thị H, ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Bích M phải trả lại tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá cho bà Phạm Thị T số tiền 3.386.000 đồng (ba triệu ba trăm tám mươi S nghìn đồng).

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tấn