TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 72/2023/DS-PT
Ngày: 08 - 3 - 2023
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ 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 Đinh Cẩm Đào
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Nguyễn Thị Hiền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thúy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 292/2022/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh C .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Quách Ngọc L3, thuộc Văn phòng luật sư Lê Anh Tuấn, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Chí L1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 94, ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975 giấy ủy quyền ngày 11 tháng 01 năm 2023 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp Giồng Gòm, xã Thuận Thới, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

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

+ Bà Nguyễn Ngọc M1 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc M1:

+ Ông Phạm Chí L1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 94, ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

+ Anh Phạm Anh H, sinh năm 1991(vắng mặt)

+ Anh Phạm Anh V1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 26, đường N, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

2/ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1

Địa chỉ: Số 35, Hàng Vôi, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội.

Địa chỉ: Chi nhánh Cà Mau – Phòng giao dịch Nguyễn Tất Thành: Lô 2B, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị D (vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1974 (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

6/ Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980 (có mặt)

7/ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1978 (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Thị Thanh E, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

9/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

10/ Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

11/ Ông Lê Văn K, sinh năm 1969 (có mặt)

12/ Bà Lê Thị Út V2, sinh năm 1970 (có mặt)

13/ Bà Nguyễn Thu T2, sinh năm 1982 (có mặt)

14/ Bà Trần Thị N2, sinh năm 1940 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 1,phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T1 là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của ông Nguyễn Văn T1 trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Vào ngày 06/9/2017, ông cầm cố bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 819832 do Ủy ban nhân dân Thành phố Cà Mau cấp ngày 08/02/2017 do ông đứng tên cho ông Phạm Chí L1 để vay số tiền 500.000.000đ, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 2,5%/tháng. Khi cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đôi bên không làm hợp đồng cầm cố mà ông L1 yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đang gặp khó khăn nên ông đồng ý ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1. Đến ngày 9/02/2018, ông và ông L1 có thỏa thuận là đến ngày 30/02/2018, ông L1 cho ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cho vay có cầm cố sổ chủ quyền có lập thành văn bản "Xác nhận" đề ngày 9/02/2018 do ông Phạm Chí L1 ký tên, nội dung tờ

Xác nhận như sau: "Tôi: Phạm Chí L1: 1971... có nhận cầm cố sổ chủ quyền đất do: Nguyễn Văn T1 đứng tên tại (ấp) K1 P Tân Xuyên, Tp Cà Mau với số tiền 500.000.000đ (Năm trăm) lãi suất và thời gian đã thỏa thuận đến ngày 30/2/2018 cho chuộc lại giấy CNQSD đất nói trên. 30/2/2018 (15/01/AL)".

Tại kết luận giám định số 18/GĐ-PC09, ngày 22/02/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau (Bút lục số 399) kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên "Phạm Chí L1' dưới cụm từ "người xác nhận" trên "Xác nhận" ngày 09/02/2018 so với chữ ký, chữ viết họ tên 'Phạm Chí L1" dưới mục "Bên B"; "Đại diện bên thế chấp"; "Bên vay" trên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chứng nhận ngày 06/9/2017; "Hợp đồng thế chấp bất động sản" số 98/2017/10219681/HĐBĐ, ngày 14/9/2017; "Hợp đồng tín dụng" số 199/2017/10219681/HĐTD, ngày 14/9/2017 là do cùng một người ký và viết ra.

Thực tế, ông đã đóng lãi cho ông L1 được 04 tháng bằng 50.000.000đ, như vậy số tiền lãi trước đây đã thanh toán xong cho ông L1 và bà M1. Việc thỏa thuận lãi và trả lãi cho ông L1 và bà M1 không lập thành văn bản, không có sổ sách, chứng từ gì theo dõi.

Khi đến ngày hẹn, ông đã nhiều lần yêu cầu ông L1 cho chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1 hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Đến ngày 08/9/2017, ông L1 đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tên người sử dụng đất thành Phạm Chí L1 và Nguyễn Ngọc M1 rồi đem sổ đỏ thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 – Chi nhánh Cà Mau số tiền 1.400.000.000đ. Nhận thấy có dấu hiệu hình sự nên ông đã yêu cầu cơ quan Công an xem xét xử lý, tuy nhiên, cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 22/QĐ-DSKT ngày 25/6/2022.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 được công chứng tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi ngày 06/9/2017, ông L1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông trả lại cho ông L1 500.000.000đ vốn, không tính lãi.

Đối với phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 819832 do Ủy ban nhân dân Thành phố Cà Mau cấp ngày 08/02/2017 cho Nguyễn Văn T1 đứng tên, phần đất này là của cha là Nguyễn Văn Tuấn (đã chết năm 2009) và mẹ là Nguyễn Thị Năm, sau khi ông Tuấn chết thì để lại cho bà Trần Thị N2 được quản lý, sử dụng. Vào khoảng năm 2014, bà N2 tặng cho anh Nguyễn Văn T3 bề ngang 4m, chiều dài 36m, chị Nguyễn Thị T4 chiều ngang 10m, chiều dài 36m, đến năm 2015 thì chuyển nhượng cho bà Lê Thị Út V2 và ông Lê Văn K chiều ngang 8m, chiều dài 36m, phần còn lại thì cho ông quản lý, sử dụng. Đến ngày 08/02/2017, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ phần đất, trong đó có cả phần

đất của bà V2, ông K và của anh T3, chị T4, vì ông ở với mẹ là bà Trần Thị N2 nên bà N2 cho ông tạm thời đứng tên quyền sử dụng đất để sau này sẽ làm thủ tục tách ra cho chị T4, anh T3 và bà V2, ông K. Đến ngày 09/5/2018, ông sang nhượng cho bà Nguyễn Thu T2 bề ngang 10m, chiều dài 36m, đến nay vẫn chưa tách quyền sử dụng đất được.

Tại đơn khởi kiện ngày 09/7/2018 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 và bản tự khai, trình bày của Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ngày 14/9/2017, bà Nguyễn Ngọc M1 và ông Phạm Chí L1 vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 – Chi nhánh Cà Mau số tiền 1.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 199/2017/10219681/HĐTD ngày 14/9/2017, thỏa thuận thời hạn vay 60 tháng với lãi suất 11,2%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khi vay có thế chấp tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 819832 cấp ngày 08/02/2017, đăng ký biến động sang tên ông Phạm Chí L1 ngày 08/9/2017 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 98/2017/10219681/HĐTD ngày 14/9/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 nộp đơn khởi kiện ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 về tranh chấp hợp đồng vay và thế chấp tài sản. Đến ngày 21/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau có Quyết định nhập vụ án số 01/2019/QĐDS-ST ngày 21/3/2019.

Tuy nhiên, tại Công văn số 929/BIDV.CM-QLRR ngày 24/8/2022 và Công văn số 1051/BIDV.CM-QLRR ngày 28/9/2022 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N1 chi nhánh Cà Mau thể hiện, liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 199/2017/10219681 ngày 14/9/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 98/2017/10219681/HĐBĐ ngày 14/9/2017, hiện nay ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 đã thanh toán dứt điểm nợ vay nên Ngân hàng đã giao trả tài sản đảm bảo cho khách hàng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 819832 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 08/02/2017, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất ngày 08/9/2017) theo quy định. Ngân hàng xin rút lại Đơn khởi kiện ngày 09/7/2018, không có ý kiến đối với vụ án, đồng thời xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án (BL số 692, 693).

Tại bản tự khai và trình bày của bà Lê Thị Út V2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Năm 2015, bà Trần Thị N2 sang nhượng cho bà và chồng là Lê Văn K phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau chiều ngang 8m, chiều dài 36m, diện tích 288m^2 với giá 150.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền và nhận quản lý, sử dụng đất cất nhà từ năm 2015 cho đến nay.

Giữa vợ chồng bà với bà N2 và ông T1 có thỏa thuận để cho ông T1 đứng tên sổ chủ quyền và sẽ tách sổ chủ quyền cho vợ chồng bà sau. Bà xác định không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, khi nào có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Nguyễn Thu T2 trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Vào năm 2018, ông T1 sang nhượng cho bà một phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với diện tích 360m^2 có chiều ngang 10m, chiều dài 36m với giá 300.000.000 đồng. Bà đã giao cho ông T1 được 200.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào làm thủ tục tách sổ xong thì thanh toán số tiền còn lại. Phần đất này bà đang quản lý, sử dụng. Bà xác định không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, khi nào có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Trần Thị N2 trong quá trình giải quyết vụ án, thể hiện:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa Trọt với ông L1, bà M1 có nguồn gốc là của vợ chồng bà. Khi chồng mất, bà được quản lý sử dụng toàn bộ phần đất nêu trên. Đến năm 2015, bà chuyển nhượng cho vợ chồng Lê Thị Út V2 và Lê Văn K một phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài 36m, tổng diện tích 288m^2. Ngoài ra bà có cho anh Nguyễn Văn T3 chiều ngang 4m, chiều dài 36m và Nguyễn Thị T4 chiều ngang 10m, chiều dài 36m. Nhưng chưa tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng Viên, Kép và Tươi, Túy. Đến ngày 8 tháng 02 năm 2017, bà làm thủ tục chuyển tên cho Trọt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển tên toàn bộ cho Trọt chỉ làm tạm thời để sau này tách sổ ra cho chị T4, anh T3 và vợ chồng Viên, Kép. Năm 2018, Trọt có sang nhượng cho bà T2 một phần đất, bà có biết việc này và cũng không có ý kiến gì.

Thời gian sau bà mới biết việc Trọt cầm cố bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000đ. Nay bà yêu cầu ông L1, bà M1 trả đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách sổ chủ quyền cho Tươi, Túy, Thủy và vợ chồng chị V2, anh K.

Do tuổi cao, thường xuyên bị bệnh nên bà từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Nguyễn Thị T4 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Trong phần đất do Nguyễn Văn T1 đứng tên, bà Nguyễn Thị Năm đã cho bà một phần diện tích với chiều ngang 10m, chiều dài 36m . Năm 2017, bà N2 có làm thủ tục chuyển cho Trọt tạm thời đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này Trọt đi tách sổ ra cho bà.

Nay bà chỉ yêu cầu ông L1 và bà M1 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh T1, không có yêu nào cầu khác.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Nguyễn Văn T3 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Trong phần đất do Nguyễn Văn T1 đứng tên có một phần diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 36m, bà Nguyễn Thị Năm đã tặng cho ông. Năm 2017, bà N2 có làm thủ tục cho anh T1 tạm thời đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này anh T1 đi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho ông.

Nay ông yêu cầu ông L1 và bà M1 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho Trọt, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Nguyễn Văn N3 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau giữa Trọt với ông L1 và bà M1 có nguồn gốc là của cha mẹ là Trần Thị N2 và Nguyễn Văn Tuấn (chết năm 2009). Sau khi cha chết, toàn bộ phần đất trên để cho mẹ quản lý, sử dụng. Năm 2017, bà N2 đã để cho Trọt đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Việc Trọt cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000 đồng sau này ông mới biết. Nay ông yêu cầu ông L1 và bà M1 trả quyền sử dụng đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Nguyễn Thị M2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau giữa Trọt với ông L1 và bà M1 có nguồn gốc là của cha mẹ là Trần Thị N2 và Nguyễn Văn Tuấn (chết năm 2009). Sau khi cha chết, toàn bộ phần đất trên để cho mẹ quản lý, sử dụng. Năm 2017, bà N2 đã để cho ông T1 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Việc Trọt cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000 đồng thì sau này bà mới biết. Nay bà yêu cầu ông L1 và bà M1 trả quyền sử dụng đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Vì lý do bận đi làm nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Nguyễn Thị L2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau giữa Trọt với ông L1 và bà M1 có nguồn gốc là của cha mẹ bà là Trần Thị N2 và Nguyễn Văn Tuấn (chết năm 2009). Sau khi cha chết, toàn bộ phần đất

trên để cho mẹ quản lý, sử dụng. Năm 2017, bà N2 đã để cho ông T1 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Việc Trọt cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000 đồng thì sau này bà mới biết. Nay bà yêu cầu ông L1 và bà M1 trả quyền sử dụng đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Vì lý do bận đi làm nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh E trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau giữa Trọt với ông L1 và bà M1 có nguồn gốc là của cha mẹ là Trần Thị N2 và Nguyễn Văn Tuấn (chết năm 2009). Sau khi cha chết, toàn bộ phần đất trên để cho mẹ quản lý, sử dụng. Năm 2017, bà N2 đã để cho ông T1 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Việc Trọt cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000 đồng sau này bà mới biết. Nay bà yêu cầu ông L1 và bà M1 trả quyền sử dụng đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách sổ chủ quyền. Ngoài ra, bà không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Vì lý do bận đi làm nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Nguyễn Văn B trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau giữa Trọt với ông L1 và bà M1 có nguồn gốc là của cha mẹ là Trần Thị N2 và Nguyễn Văn Tuấn (chết năm 2009). Sau khi cha chết, toàn bộ phần đất trên để cho mẹ quản lý, sử dụng. Năm 2017, bà N2 đã để cho ông T1 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Việc Trọt cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà M1 với giá 500.000.000 đồng sau này ông mới biết. Nay ông yêu cầu ông L1 và bà M1 trả quyền sử dụng đất lại cho Trọt để Trọt đi làm thủ tục tách sổ chủ quyền. Ngoài ra, ông không có bất cứ yêu cầu gì khác. Vì lý do bận đi làm nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:292/2022/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau Quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi ngày 06/9/2017, số công chứng 008674, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 819832 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 08/02/2022, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất ngày 08/9/2017.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 thanh toán cho ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 tổng số tiền 728.250.000đ (Bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng chẵn), trong đó vốn là 500.000.000đ, lãi là 228.250.000đ.

Kể từ ngày ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T1 còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 về việc không trả cho ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 khoản tiền lãi từ khoản vay vốn 500.000.000đ.

2/ Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện số 776/ĐKK-BIDV.CM ngày 09/7/2018 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/11/2022 ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T1 trả cho ông L1 số tiền lãi là 228.250.000 đồng.

Tại phiên toà: ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thỏa thuận với người đại diện của ông L1.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 thống nhất theo đơn kháng cáo của ông T1 và thống nhất chỉ yêu cầu ông T1 thanh toán số tiền vốn là 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc thỏa thuận của nguyên đơn và đại diện bị đơn là tự nguyện nên kiến nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đối với việc buộc ông T1 chịu án phí trên số tiền 500.000.000 đồng nhưng số tiền này từ trước và trong quá trình khởi kiện ông T1 đều đồng ý trả lại cho ông L1 nên kiến nghị Hội đồng xem xét lại.

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. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn

T1, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện ông Phạm Chí L1, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T1 và buộc ông T1 thanh toán khoản tiền nợ là 500.000.000 đồng và lãi là 228.250.000đ nên ông T1 kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, Hội đồng xét xử xét thấy: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông L1 bà M1 là thực tế, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L1 đưa cho ông T1 500.000.000 đồng và lập một tờ xác nhận ngày 09/02/2018, có nội dung nhận cầm cố sổ chủ quyền và thỏa thuận đến ngày 30/02/2018 ông L1 cho ông T1 chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa: Các đương sự thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo cho hợp đồng vay 500.000.000 đồng. Thực tế phần đất chuyển nhượng vẫn do ông T1 đang quản lý nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 819832 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 08/02/2022, do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên và chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Chí L1, bà Nguyễn Ngọc M1 ngày 08/9/2017.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông L1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể ông T1 thanh toán số tiền vốn là 500.000.000 đồng cho ông L1, không yêu cầu ông T1 trả số tiền lãi là 228.250.000 đồng và ông L1 chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L1 và bà M1 đứng tên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M1 đã chết nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 có nhận quyền và nghĩa vụ thay cho bà M1.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu. Ngày 01/11/2022, ông T1 đã nộp tạm ứng số tiền 300.000đ, biên lai thu số 0002383 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 292/2022/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi ngày 06/9/2017, số công chứng 008674, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 thanh toán cho ông Phạm Chí L1 và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc M1 là Phạm Anh H, Phạm Anh V1 số tiền 500.000.000đ.

- Ông Nguyễn Văn T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

2. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với ông Phạm Chí L1 và bà Nguyễn Ngọc M1.

3.Về chi phí Tố tụng: Buộc ông Phạm Chí L1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 tổng số tiền giám định và thẩm định giá là 18.080.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất chậm trả quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về Án phí :

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu là 24.000.000 đồng. Ngày 27/3/2018, ông T1 đã dự nộp 300.000đ theo biên lai thu số 000547 được đối trừ, ông T1 phải nộp tiếp 23.700.000đ.

Ông Phạm Chí L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ (chưa nộp).

Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải nộp án phí. Ngày 16/7/2018, ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 25.953.000đ theo biên lai thu số 0002678 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau, được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu. Ngày 01/11/2022, ông T1 đã nộp tạm ứng số tiền 300.000đ, biên lai thu số 0002383 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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

Trường hợp bản án 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 thành phố Cà Mau;*
- *Chi cục THADS thành phố Cà Mau;*
- *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

Đinh Cẩm Đào