

Bản án số: 316/2022/DS-PT

Ngày 06/12/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm 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 06 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

2. Anh Huỳnh Trung G2, sinh năm 1978 (có mặt).

3. Chị Huỳnh Thị C1, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh K ..

4. Anh Huỳnh Trung K1, sinh năm 1982 (vắng mặt).
5. Bà Phan Thị H, sinh năm 1960 (có mặt)
6. Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1957(vắng mặt).
7. Bà Trần Thị Y (vắng mặt).
8. Chị Nguyễn Ngọc G3 (vắng mặt).
9. Chị Nguyễn Ngọc C2 (vắng mặt).
10. Anh Nguyễn Tấn X (vắng mặt).
11. Chị Nguyễn Thảo N (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

12. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh Thảo – Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Đầm Dơi (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2, bà G1, anh G2 và chị C1 là Luật sư Ngô Đình Chiến, Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn T2 là bị đơn và bà Nguyễn Thị G1, anh Huỳnh Trung G2, chị Huỳnh Thị C1 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ngày 12/8/2003, ông T1 đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị G1, anh Huỳnh Trung G2, anh Huỳnh Trung K1 và chị Huỳnh Thị C1 phần đất diện tích 4.399m² đất tọa lạc ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi với giá 84 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy sang nhượng. Khi chuyển nhượng, hai bên có đo đạc cụ thể phần đất có tứ cận hướng Đông giáp ông Huỳnh Văn T2 dài 82,70m; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh Văn Khén dài 52m (ông Khén là chồng bà Phan Thị Nhung); hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn K2 dài 86,50m; hướng Bắc giáp kênh Lung Vệ dài 52m. Nguồn gốc đất do vợ chồng anh G2 và chị C1 được cha mẹ anh G2 là ông T2 và bà G1 tặng cho. Do anh G2 và chị C1 chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất được tặng cho mà vẫn do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T2 và Gọn đã cùng kí tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh G2 đã giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng, ông T1 đã giao đủ 84 chỉ vàng 24k cho anh G2, chị C1. Do khi nhận chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 đứng

tên đang thế chấp vay tiền Ngân hàng nên ông T1 không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất được. Vào năm 2018, ông T2 đã trả nợ Ngân hàng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T1 làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi đo đạc phần đất ông T1 đã nhận chuyển nhượng thì ông T2 đã đồng ý ký tên vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và diện tích đất theo diện tích đã chuyển nhượng theo đo đạc là 4.399m² nhưng sau đó vợ chồng ông T2 đã mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hiện nay, ông T2 và bà G1 chỉ thừa nhận đã cho vợ chồng anh G2, chị C1 3 công đất tầm lớn diện tích 3.888m² nên đồng ý cho ông T1 làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.888m². Phần đất thừa còn lại theo đo đạc có diện tích 639,1m² cấp ranh đất ông T2 thì ông T2 cho rằng đất của ông T2 không cho vợ chồng anh G2. Đối với vợ chồng anh G2 và chị C1 thì ông T2 đã giao toàn bộ phần đất do anh G2 và chị C1 quản lý, sử dụng với diện tích 4.399m² có bờ ranh cho ông T1 sử dụng từ năm 2003 đến nay nhưng hiện nay anh G2 và chị C1 cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 3 công tầm lớn là 3.888m² với giá 75 chỉ vàng 24k và đã nhận đủ vàng nên không đồng ý cho ông T1 làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 4.399m².

Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T2, bà G1, anh G2, ông K1 và chị C1 ngày 12/8/2003 phần đất diện tích 4.399m².

Bị đơn, ông Huỳnh Văn T2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông cho vợ chồng anh G2 và chị C1 quản lý, sử dụng với diện tích 03 công tầm lớn bằng 3.888m² nhưng chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G2 và chị C1. Khi tặng cho đất, ông không đo đạc cụ thể nhưng phần đất vợ chồng ông tặng cho vợ chồng anh G2 và chị C1 thì đất đã có sẵn bờ ranh nên vợ chồng anh G2 và chị C1 quản lý, sử dụng đến năm 2003 thì chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông T1 với giá 75 chỉ vàng 24k. Vợ chồng anh G2 đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông T1 để đi nơi khác sinh sống. Ông T2 cũng đi nơi khác làm ăn nên không có ý kiến gì đối với diện tích đất vợ chồng anh G2 và chị Cầm đã giao cho ông T1. Hiện nay theo đo đạc thì diện tích đất ông T1 đang quản lý, sử dụng thừa 639,1m² so với diện tích đất vợ chồng ông đã cho vợ chồng anh G2 3 công tầm lớn là 3.888m² nên ông không đồng ý cho ông T1 làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2003, ông T2 và bà G1 không thừa nhận do vợ chồng ông, bà ký tên.

Đối với khoản nợ vay Ngân hàng ông T2 yêu cầu Ngân hàng gia hạn cho ông đến cuối năm 2022 sẽ trả toàn bộ vốn và lãi. Theo kết quả đo đạc có một phần đất do ông T1 đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng đất ngày 12/8/2003 có một phần đất do ông K2 đứng tên với diện tích 869,5m² ông xác định đất của vợ chồng ông đã tặng cho vợ chồng anh G2, sau đó vợ chồng anh G2 chuyển nhượng cho ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay nhưng ông không biết lý do tại

sao ông K2 lại được cấp quyền sử dụng phần đất này. Tuy nhiên phần đất này ông T2 xác định không có tranh chấp với ông T1 và ông K2.

Bà Nguyễn Thị G1, anh Huỳnh Trung G2, chị Huỳnh Thị C1 anh Huỳnh Trung K1 thống nhất trình bày: Khoảng năm 2003, ông T2, bà G1 cho vợ chồng anh G2 và chị C1 phần đất 03 công tằm lớn. Đến tháng 6 năm 2003, anh G2 đã chuyển nhượng lại cho ông T1, giá 75 chỉ vàng 24k. Anh G2 và chị C1 đã giao đất và nhận đủ vàng nên đồng ý yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất 03 công tằm lớn với diện tích là 3.888m² tính từ ranh đất ông K2 đo qua.

Bà Phan Thị H trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Văn T1.

Ông Hồ Thanh Thảo trình bày: Ngày 19/11/2020, Ngân hàng cho ông T2 vay 80.000.000đ, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 03 năm, hình thức vay là tín chấp nhưng Ngân hàng có giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 đứng tên. Đến ngày 04/7/2022, ông T2 đã trả được 10.000.000 đồng tiền vốn và 11.894.478 đồng tiền lãi, còn nợ lại 70.000.000 đồng vốn và lãi. Đến ngày 10/8/2022, ông T2 còn nợ Ngân hàng 70.000.000 đồng tiền vốn và 1.323.298 đồng tiền lãi. Do hiện nay đất có phát sinh tranh chấp nên Ngân hàng yêu cầu ông T2 trả số tiền nợ vốn và lãi là 71.323.298 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 11/8/2022 cho đến khi trả xong nợ.

Ông Nguyễn Văn K2 trình bày: Phần đất diện tích 869,5m² từ trước đến nay ông không có sử dụng. Hiện nay ông T1 đang quản lý, sử dụng phần đất này do ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông T2 và anh G2 nhưng ông K2 cũng không biết lý do vì sao cơ quan có thẩm quyền xác định phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông xác định không tranh chấp đất với ông T1.

Đối với anh Huỳnh Trung K1, bà Trần Thị Y, chị Nguyễn Ngọc G3, chị Nguyễn Ngọc C2, anh Nguyễn Tấn X và chị Nguyễn Thảo N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị G1, anh Huỳnh Trung G2 và chị Huỳnh Hồng Cẩm theo Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 12/8/2003 đối với phần đất tranh chấp diện tích 4.399m² tọa lạc ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn T2 đứng tên quyền sử dụng điểm M3'M5' dài 85,83m; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn K2 điểm M1M7 dài 88,24m; hướng Nam giáp đất bà Phan Thị Nhung

đang sử dụng điểm M7M5' dài 50,51m; hướng Bắc giáp lung Vàng Sai điểm M1M3' dài 50,53m.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc ông Huỳnh Văn T2 trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ 71.323.298 đồng (Bảy mươi một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn hai trăm chín mươi tám đồng).

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trả cho ông Huỳnh Văn T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 085182 do ông Huỳnh Văn T2 đứng tên quyền sử dụng được UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 06/02/1995.

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

Ngày 25/8/2022, ông T2, bà G1 kháng cáo không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T1 và không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng do chưa đến hạn trả nợ. Anh G2 và chị C1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1 với diện tích 3.888m²

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông T2, bà G1, anh G2 và chị C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T2 và bà G1 tranh luận cho rằng vợ chồng ông bà chỉ tặng cho vợ chồng anh G2 3.888m² đất nên vợ chồng anh G2 chỉ được chuyển nhượng cho ông T1 3.888m² đất nên phần đất thừa do ông T1 đang quản lý hiện nay diện tích 639,1m² là đất của vợ chồng ông không cho vợ chồng anh G2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/8/2003 vợ chồng ông T2 bà G1 thừa nhận có kí tên nhưng cho rằng khi ký không xem hợp đồng nên không biết trong hợp đồng đã ghi diện tích đất chuyển nhượng là 4.399m² với giá 84 chỉ vàng 24k.

Anh G2 và chị C1 tranh luận cho rằng không thừa nhận có kí tên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/8/2003 mà chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 3.888m² với giá 75 chỉ vàng 24k và đã nhận đủ vàng, đã giao toàn bộ diện tích đất do anh G2 và chị C1 sử dụng có bờ bao xung quanh cho ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay. Khi anh G2 và chị C1 được cha mẹ cho đất thì không đo đạc nên khi anh G2 chuyển nhượng cho ông T1 thì anh G2 không biết phần đất đã giao cho ông T1 nhiều hơn diện tích đất được cho nên hiện nay anh G2 chỉ đồng ý cho ông T1 chuyển tên quyền sử dụng đất diện tích 3.888m², phần đất thừa còn lại hiện nay ông T1 đang quản lý 639,1m² là của ông T2 và bà G1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 1

Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T2 và bà Nguyễn Thị G1, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp diện tích 4.399m² tọa lạc ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông T2 và bà G1, anh G2, chị C1 và anh K1 kí tên hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 với giá 84 chỉ vàng 24k vào ngày 12/8/2003. Theo Kết luận giám định số 165/KL-KTHS ngày 21/6/2022 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Cà Mau xác định: Chữ ký “Tiền” và chữ ký “Gọn”, theo “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 12/8/2003 là do ông T2 và bà G1 ký tên. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 và bà G1 cho rằng đã kí tên hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1 diện tích 4.399m² nhưng ông T2 và bà G1 cho rằng không xem giấy nên không biết trong hợp đồng chuyển nhượng đất đã ghi diện tích đất chuyển nhượng là 4.399m² với giá 84 chỉ vàng 24k, trong khi đó khi ông T2 và bà G1 thừa nhận khi tặng cho đất anh G2 và chị C1 không đo đạc nhưng đã giao cho anh G2 và chị C1 quản lý, sử dụng phần đất đã có ranh và bờ bao xung quanh. Khi ông T2 và bà G1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì có đo đạc đất và xác định diện tích đất của anh G2 và chị C1 đang quản lý, sử dụng với diện tích 4.399m² nên đã kí hợp đồng chuyển nhượng đất và giao đất cho ông T1 quản lý từ năm 2003 đến nay với diện tích 4.399m². Việc đo đạc đất và giao đất cho ông T1 quản lý, cải tạo làm cống xả nước và sử dụng toàn bộ diện tích đất với diện tích 4.399m² có một cạnh giáp ranh đất với ông T2 nhưng ông T2 và bà G1 cũng thống nhất ranh đất để ông T1 cải tạo đất và làm cống xả nước. Theo lời khai của những người làm chứng là ông Trương Hoàng Thám là người viết dùm Giấy sang nhượng đất ngày 12/8/2003 cũng xác định có nghe ông T2 nói có cho anh G2 03 công đất tầm lớn nhưng khi đo đạc thì diện tích lên đến 4.399m² nên hai bên thống nhất chuyển nhượng cho ông T1 toàn bộ phần đất theo đo đạc với diện tích 4.399m² với giá 84 chỉ vàng 24k, khi thỏa thuận giá chuyển nhượng 01 công tầm lớn (01 công bằng 1.296m²) giá 25 chỉ vàng 24k, đo đó diện tích 4.399m² giá 84 chỉ vàng 24k. Đồng thời ông Phan Ngọc Chi là người trực tiếp đo đạc phần đất để xác định diện tích đất theo Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 12/8/2003 là 4.399m². Ông Nguyễn Văn K2 cũng xác định khi ông T2 chuyển nhượng đất cho ông T1 có tiến hành đo đạc, diện tích đất chuyển nhượng là 4.399m² nên ông T2 và anh G2 đã giao cho ông T1 và bà H quản lý, sử dụng từ ngày 12/8/2003 đến nay. Vì vậy hiện nay ông T2 và bà G1 cho rằng chỉ tặng cho anh G2 và chị C1 diện tích đất 3 công tầm lớn bằng 3.888m² và khi kí tên hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1 không xem giấy nên không biết diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1 là 4.399m² là không có cơ sở. Mặc khác, ông T1 quản lý, sử dụng đất từ ngày 12/8/2003 nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 23/3/2018, ông T2 đã đồng ý ký tên vào mục hộ giáp ranh tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do cơ quan có thẩm quyền lập để ông T1 và bà H làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay ông T2, bà G1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông T1 với diện tích 4.399m² là không phù hợp, nên yêu cầu kháng cáo của ông T2, bà G1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T2 và bà G1 về việc không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, Ngày 19/11/2020, Ngân hàng cho ông T2 vay 80.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 03 năm theo Hợp đồng tín dụng số 7506-LAV-202005068. Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không có đảm bảo tài sản nhưng ông T2 phải nộp cho Ngân hàng bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 đứng tên. Đã qua, ông T2 còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 10/8/2022 là 70.000.000 đồng tiền vốn và 1.323.298 đồng tiền lãi. Mặc dù khoản nợ vay của ông T2 chưa đến hạn trả nợ nhưng theo quy định tại điều 6 của Hợp đồng tín dụng có quy định căn cứ để Ngân hàng chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp khách hàng cung cấp thông tin tài liệu không chính xác. Cụ thể diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21.710m² nhưng ông T2 đã tặng cho anh G2 một phần sau đó và ông T2 đã đồng ý cho anh G2 chuyển nhượng đất cho ông T1, đồng thời ông T2 cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 vào ngày 12/8/2003 với diện tích 4.399m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 chưa điều chỉnh diện tích giảm nhưng khi ông T2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ không cung cấp thông tin này, hiện nay phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2 đứng tên đã phát sinh tranh chấp với ông T1. Vì vậy Ngân hàng yêu cầu ông T2 phải trả nợ trước hạn là có cơ sở. Bản án sơ thẩm buộc ông T2 trả nợ cho Ngân hàng cả vốn và lãi trước hạn là phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2 và G1.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh G2 và chị C1 không thừa nhận đã có ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/8/2003 và biên nhận nhận 84 chỉ vàng 24k vào ngày 12/8/2003 và ngày 30/11/2003. Theo Kết luận giám định số 165/KL-KTHS ngày 21/6/2022 của phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Cà Mau: không xác định được có do anh G2 và chị C1 ký tên hay không. Tuy nhiên đã qua, anh G2 và chị C1 thừa nhận đã chuyển nhượng và giao toàn bộ phần đất của anh G2 và chị C1 được ông T2 và bà G1 cho và đã nhận đủ vàng của ông T1 để giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp. Hiện nay, anh G2 cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 3.888m² và chỉ nhận 75 chỉ vàng 24k, nhưng anh G2 và chị C1 không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.399m² với giá 84 chỉ vàng 24k được ông T2 và bà G1 thừa nhận ký tên và biên nhận 84 chỉ vàng 24 k do anh G2 ký tên được chính quyền địa phương xác nhận vào ngày 01/11/2003. Vì vậy, hiện nay anh G2 và chị C1 chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 3.888m² với giá 75 chỉ vàng 24k là không có cơ sở. Mặc khác, anh G2 và chị C1 đã thừa nhận giao cho ông T1 diện tích đất 4.399m² để ông T1 sử dụng từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp. Do đó anh G2 và chị C1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 diện tích 3.888 m², còn lại diện tích đất 639,1m² giáp với phần đất của ông T2 là phần đất ngoài diện tích đất anh G2 chuyển nhượng cho ông T1 là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của anh G2 và chị C1.

[4] Đối với diện tích đất 869,5m² theo bản vẽ hiện trạng phần đất này nằm trong phần đất hiện nay ông T1 đang quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2003 giữa ông T1 và ông T2, bà G1, anh G2 và chị C1 nhưng phần đất này được cơ quan có thẩm quyền xác định thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 được cấp tại thửa số 82 tờ bản đồ 299. Tại hồ sơ ông K2 và ông T1 xác định không có tranh chấp với nhau. Do đó giữa ông K2 và ông T1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 theo quy định.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, bà G1, anh G2 và chị C1 nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định. Ông T2 và bà G1 là người cao tuổi nên được miễn.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C1, ông Huỳnh Trung G2, bà Nguyễn Thị G1, ông Huỳnh Văn T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị G1, anh Huỳnh Trung G2 và chị Huỳnh Hồng Cẩm theo Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 12/8/2003 đối với phần đất tranh chấp diện tích 4.399m² tọa lạc ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp có tứ cận:

Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn T2 đứng tên quyền sử dụng điểm M3'M5' dài 85,83m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn K2 điểm M1M7 dài 88,24m;

Hướng Nam giáp đất bà Phan Thị Nhung đang sử dụng điểm M7M5' dài 50,51m;

Hướng Bắc giáp lung Vàng Sai điểm M1M3' dài 50,53m.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng)

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc ông Huỳnh Văn T2 trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ 71.323.298 đồng (Bảy mươi một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn hai trăm chín mươi tám đồng).

Ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi mà ông Huỳnh Văn T2 phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 10/8/2022 thì kể từ ngày 11/8/2022 Huỳnh Văn T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Huỳnh Văn T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trả cho ông Huỳnh Văn T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 085182 do ông Huỳnh Văn T2 đứng tên quyền sử dụng được UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 06/02/1995.

Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Văn T2 phải chịu 8.617.000đ (tám triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng). Buộc ông Huỳnh Văn T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 8.617.000đ (tám triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 8.617.000đ, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về chi phí giám định: Ông Huỳnh Văn T2 phải chịu 5.820.000đ (năm triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng), ông T2 đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 và ông Huỳnh Văn T2 không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị G1 được miễn án phí, anh Huỳnh Trung G2 và chị Huỳnh Hồng Cẩm mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Đã qua chị C1 có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012933, anh G2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai tu tiền số 0012934 ngày 25/8/2022 được chuyển thu.

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 thỏa thuận thi hành, 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.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Minh Trung

Đinh Cẩm Đào

Bùi Thị Phương Loan

